

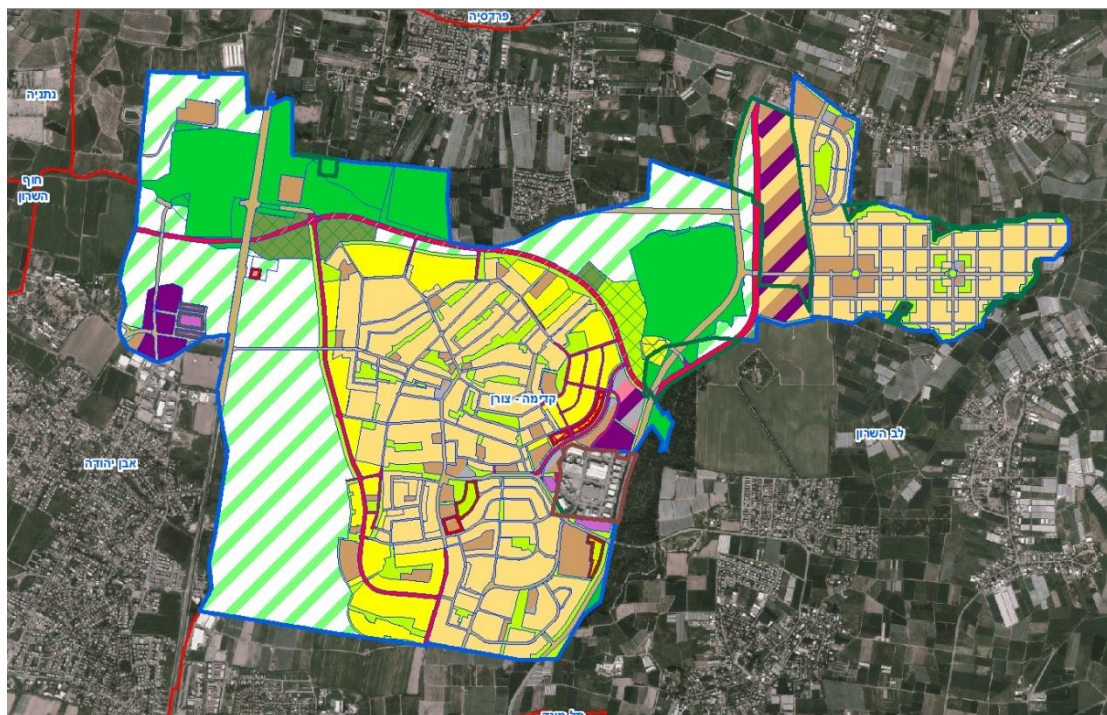
דו"ח חוקר התנגדויות

מוגש לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה – מחוז מרכז

לפי סעיף 107 א(ד) בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 457-0112086

תכנית מתאר כוללנית "קדימה צורן"



אפרים שלאין

יולי 2018

תוכן דו"ח החקירה

4.....	1. רקע כללי.....
4.....	1.1 תכנית המתאר הכוללנית "קדימה צורן".....
5.....	1.2 שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן.....
7.....	1.3 הליכי קידום התכנית והחקירה.....
8.....	1.4 על החקירה ודו"ח המלצות החוקר.....
9.....	1.5 רשימת המתנגדים.....
11.....	2. מהי תכנית מתאר כוללנית, ומה היא לא?.....
14.....	3. נושאי ליבה בהתנגדויות לתכנית כוללנית קדימה צורן.....
14.....	3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה-צורן".....
16.....	3.2 קדימה וצורן -ישוב מאוחד?.....
18.....	3.3 הליכי הכנת התכנית.....
19.....	3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3.....
20.....	3.5 שפת המתחמים.....
23.....	3.6 מערכת התחבורה.....
23.....	3.6.1 תחבורה ציבורית.....
24.....	3.6.2 בה"ת וראיה תחבורתית כוללת.....
26.....	3.6.3 תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי.....
32.....	3.6.4 דרך מס' 2.....
40.....	3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב.....
41.....	3.8 סביבה כפרית וחקלאית.....
43.....	3.8.1 מבני משק וחממות.....
44.....	3.8.2 דרכים חקלאיות.....
44.....	3.9 תמ"א 35 וצפיפות הבנייה באזורים חדשים.....
49.....	3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים.....
51.....	3.11 יח"ד קטנות וגודל יח"ד ממוצעת.....
55.....	3.12 שב"צ / שצ"פ.....
55.....	3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד.....
57.....	3.12.2 תדריך שטחי ציבור.....
58.....	3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת.....
61.....	3.14 הפקעות.....
65.....	3.15 איחוד וחלוקה, שיחזור זכויות.....
67.....	3.16 קניין.....
68.....	4. דיון והמלצות במתחמי תכנון עיקריים.....
68.....	4.1 מתחם F.....

71.....	4.2 מתחם G
71.....	4.2.1 תעשיה חקלאית
72.....	4.2.2 בית עלמין
73.....	4.2.3 הקטנת שטח שמורת אלוני קדימה (תא 231)
73.....	4.2.4 העברת תא שטח 231 וסביבתו למתחם A
74.....	4.2.5 שבילי אופניים
74.....	4.3 מתחם H
75.....	4.3.1 הערות כלליות למתחם H
75.....	4.3.2 צפיפות
76.....	4.3.3 תא שטח 234
77.....	4.3.4 תא שטח 112
78.....	4.3.5 תא שטח 4 – פארק עירוני
79.....	4.3.6 דרכים במתחם H
80.....	4.4 מתחם A
81.....	4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בניו
82.....	4.4.2 דרך מס' 2
82.....	4.4.3 שצ"פ , שב"צ ומה שביניהם
83.....	4.4.4 תא שטח 127 בנין הרשות המקומית ועוד
84.....	4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה
85.....	4.4.6 תא שטח 117
86.....	4.4.7 תא שטח 5080 במתחם A4
87.....	4.5 מתחם J
89.....	4.6 מתחם C
92.....	5. ריכוז המלצות החקירה בעניין בנושאים כלליים
99.....	6 מענה פרטני להתנגדויות

יש לקרוא את דו"ח החקירה להלן יחד עם עיון במסמכי התכנית המופקדת ותשובות צוות התכנון הנמצאים אתר האינטרנט של מינהל התכנון לפי הקישור

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV2.aspx?tid=2>

1. רקע כללי

1.1 תכנית המתאר הכוללנית "קדימה צורן"

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 - 2040/2035. 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 הישוב ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

מתוך חזון הישוב נגזרו מטרות העל בתכנית והן: ישוב מאוחד המציע חיבור בין שני חלקי הישוב, צביון בין עירוני לכפרי, איכות סביבה, שירותים ותשתיות, מעטפת ירוקה ובסיס כלכלי יציב.

בסיס עקרונותיה של התכנית קובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגגנונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" לישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שירותים 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 המופקדת כוללת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד/ד'. התכנית קובעת הנחיות לבינוי בחתך נמוך של עד חמש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו שטח של יחידת דיור גדולה ושטח יחידת דיור קטנה עד 85 מ"ר ברוטו. יחידות הדיור הקטנות מהוות 1/3 מסה"כ יחידות המגורים המוצעות, ומביאות את הישוב למצב בו סה"כ היקף יחידות הדיור הקטנות יעמוד על כ- 20%.

התכנית מציעה תוספת נומינאלית של כ- 5420 יח"ד חדשות ועוד כ- 2760 יח"ד חדשות הנובעות מעיבוי אזורי מגורים קיימים במתחמים A4 ו-B בקדימה הוותיקה.

התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של היישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה.

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

מתחמי התכנית:

- A - כולל את חלקו הצפוני של הישוב קדימה ושטחים חקלאיים הגובלים .
- B - כולל את השכונות הדרומיות של הישוב קדימה.
- C - כולל את החלק הדרום מערבי של הישוב קדימה חלקו בנוי וחלקו מוצע כשטח חדש לבינוי במסגרת תכנית מח/ 309 שבהליך ההתנגדויות.
- D - כולל ברובו את אזור יער אילנות המזרחי.
- E - כולל את אזורי המגורים הקיימים בצורן .
- F - כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורן וכן את שכונת "רמת אמיר.
- G - כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים החקלאים ובית העלמין.
- H - השטחים החקלאיים שבין קדימה לדרך 562 ומצפון לאזור התעשייה המשותף עם המועצה האזורית לב השרון.
- I - כולל את חלקו המערבי של יער אילנות.
- J - כולל את אזור התעשייה המערבי הקיים והשטחים שמצפון לו .
- K - כולל את השטחים החקלאיים שבין דרך ארצית מספר 4 לגבול הפיתוח המערבי של קדימה.

מסמכי התכנית כוללים: הוראות תכנית, תשריט מצב מוצע, נספח מתחמי תכנון, נספח נופי, נספחי תחבורה, נספח חברתי ונספח כלכלי תעסוקתי, נספח דיור ושטחי ציבור, נספחי תשתיות מים, ביוב, נספח ניקוז ונספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

1.2 שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן

שלבים בקידום תכנית כוללנית קדימה צורן¹

תאריך	דיון	הערות
23/6/2010	ועדת היגוי	
7/9/2010	ועדת היגוי	
13/1/2011	ועדת היגוי	
15/9/2011	ועדת היגוי	
28/12/2011	ועדת היגוי	
26/5/13	ועדה מקומית לב השרון	
29/5/13	ועדה מקומית שרונים	
18/12/13	ועדת היגוי	

¹ אלו שלבים המוכרים לי ואינם משקפים בהכרח את כל השלבים ותכתובות ביניים שייטכן והיו.

	ועדת היגוי	14/5/14
	ישיבה בראשות הממונה על המחוז	18/6/14
	ישיבה עם נציגי המועצה המקומית	24/7/14
דיון בסוגיות כלכליות	ישיבה עם ראש המועצה המקומית	27/10/14
	ישיבה עם נציגי המועצה המקומית	23/3/15
	קבלת הערות קק"ל והגנת הסביבה	3/5/2015
	ועדה מחוזית	4/5/2015
	דיון בלשכת התכנון בהתאם להחלטה מ4/5/2015	8/7/2015
	קבלת הערות הגנת הסביבה, חבהלט ועיריית נתניה	25/10/2015
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
	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

1.3 הליכי קידום התכנית והחקירה

תכנית המתאר הכוללנית הופקדה להתנגדויות בתאריכים 11/8/2017-10/11/2017.

לתכנית הוגשו כ 63 התנגדויות . התנגדות נוספת הוגשה ונשמעה במהלך הדיונים.

בתאריך 14/1/2018 מונית ע"י ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית מרכז, כחוקר בתכנית.

דיוני החקירה התקיימו בפני במשרדי הועדה המחוזית מחוז מרכז ברמלה, במועדים:

14/2/18

21/2/18

28/2/18

6/3/18

הודעה משלימה מטעם החוקר הופצה למתנגדים וצוות התכנון יצאה ביום 8/3/2018 ובה נדרש צוות התכנון להעביר מסמך תשובות מסודר ומסכם לטיעונים שהועלו בהתנגדויות.

המסמך התקבל ביום 25/3/2017 ולמתנגדים נמסרו הודעות עם קישור לאתר האינטרנט של מינהל התכנון בו ניתן למצוא את קובץ PDF עם תשובות צוות התכנון.

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV2.aspx?tid=2>

ניתנה למתנגדים זכות השלמת טיעונים להתנגדות שהובאה בכתב ובדיונים. 21 בחרו ומסרו מסמך השלמות עד התאריך 2/5/2018.

בדיוני החקירה העלתה מועצה אזורית לב השרון טענה בדבר אי עמידה בתנאים לפרסום התכנית להפקדה במשרדי הועדה המקומית והמועצה האזורית. הטענה הועברה במקביל ליועץ המשפטי ללשכת התכנון ונמצאת בבדיקתו.

יש לקרוא את דו"ח החקירה להלן יחד עם עיון במסמכי התכנית המופקדת ותשובות צוות התכנון.

1.4 על החקירה ודו"ח המלצות החוקר

קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני מאות אלפי תושבים האוהבים את היישוב, רואים בו את עתידם ודואגים להתפתחותו. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני פרנסי היישוב והצוות המקצועי של הרשות המקומית והוועדה המקומית. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" בעיני מערכת התכנון הארצית ומחוזית המבטאות את מעמדו בתמ"א 1/35 המאושרת משנת 2016. קדימה צורן הינו "ישוב מיוחד" גם בעיני הישובים הסובבים.

קדימה צורן הוא יישוב מאוחד כבר 15 שנה ובכל זאת אינו מאוחד. היישוב כשמו כן הוא, מורכב משני שמות שלא רק שטחי טבע ויער מפרידים ביניהם. לכל אחד יש את "המיוחד והמאוחד" שלו ואת הרצונות שלו ולכולם כוונות טובות, אבל מגוונות מאד, ולא אחת סותרות זו את זו.

תכנית המתאר אינה עוסקת בנושאי גבולות שיפוט, חלוקת הכנסות ולא בנושאי רווחה, כספים, חינוך, נוער וכו'. תכנית המתאר הכוללנית אינה עוסקת בהפקעות, קניין ואיחוד וחלוקה.

תכנית המתאר הכוללנית היא ההזדמנות לתת כלים בידי העוסקים בתכנון הפיזי, לקדם תכנון מוסדר ומושכל ליישוב שיהיה מצע מוצק לפעילות כל הגורמים בישוב למען אוכלוסיית היישוב שהיא מאד מאד מגוונת.

היישוב קדימה צורן יקר גם לצוות התכנון שהפך כל אבן במהלך השנים הרבות של הכנת התכנית. שנים שלאורכן התפתחה מדיניות התכנון במדינת ישראל, הביקוש למגורים ותעסוקה באזור המרכז הלך וגבר, תשתיות התחבורה שודרגו אבל אינן עומדות בצפיות ובעומס, שטחים פתוחים ערכיותם גברה. התכנית תכנית כוללנית אולם רמת ההכללה והכוללניות נבנתה על בסיס מצע מאוד מפורט. התכנית מבטאת תהליכים לאורך שנות הכנתה, ובסיפא של הליך התכנון וקבלת החלטות להפקדה נתפרה "חליפת" התכנית המופקדת. בהחלט לא לשביעות רצון כולם, ולכן ההתנגדויות הרבות של רשויות ציבוריות, ואלפי תושבים המהווים חלק נכבד מ"צרכני" תכנית המתאר הכוללנית.

לימוד התכנית, לימוד שלבי הכנתה לאורך שנים רבות, ניהול החקירה, הקשבה למתנגדים, לצוות התכנון ולצוות לשכת התכנון מביאים אותי להכרה שכולם רוצים בטובת היישוב ותושביו, אבל הדעות חלוקות.

דו"ח החקירה המובא כאן מיועד לכנס המלצותיי בכל התנגדות והתנגדות, במטרה שהוועדה המחוזית מחוז מרכז תחליט בהתנגדויות. חשוב לי שכל המעיין בדו"ח, ובמיוחד המתנגדים שטרחו, כתבו, ובין אם הופיעו בפני או לא, יזכו לתמונה הרחבה ביותר שאני יכול להציג על המענה להתנגדות הנושאית/נקודתית.

בהליך ההתנגדויות נאמר על ידי לא אחת כי טענה , גם אם תישמע פעמים רבות וחוזרות, היא אותה טענה. טרחתי מבין עשרות סעיפי המשנה בהתנגדויות לאחד, למיטב הבנתי, לנושאים חוזרים/משותפים/ זהים ולכן חלק מההמלצות ניתנות באופן אחיד לטענות חוזרות, וחלק באופן פרטי.

הבסיס לניסוח הנושאים וההמלצות הוא מסמך תשובות צוות התכנון שהוא המסמך הכולל והיחיד שלכל המתנגדים הייתה אפשרות לראות ולהגיב. השלמות טיעונים שנמסרו אחרי הפצת מסמך צוות התכנון נקראו ונבחנו על ידי לעת כתיבת הדו"ח.

במסמך אני מפנה למיספור התנגדויות כפי שמופיע ברשימה להלן. בהחלט סביר שיש התנגדויות נוספות לנושא הנדון בפרק מסוים, שלא נרשמו בתחילת פרק.

המלצותיי בוודאי תהיינה שנויות במחלוקת בעיני צד זה או אחר. מטרתי בהמלצות החקירה לכנס את כולם לתכנית כוללנית אשר תאפשר, לדעתי ומירב ניסיוני, סיום הכנתה של תכנית מתאר כוללנית ליישוב, ויציאה לדרך עם תכניות מפורטות.

מטרת קו הסיום חשובה לא פחות מכל אחת ואחת ממטרות תכנית המתאר הכוללנית.

1.5 רשימת המתנגדים

שם המתנגד	שם עו"ד / מיצג	מס מתנגד בדיונים ובדו"ח חקירה
מהנדסת הועדה המקומית שרונים	אדר' אלנה קובטון	1-2
מהנדס המועצה והועדה לב השרון	אדר' אילן בר	3-4
מהנדסת המועצה המקומית אבן יהודה	אינג' אינה קיסילנקו	5
ב"כ המועצה המקומית קדימה צורן	עו"ד עזרא קוקיא	6
נתיבי ישראל	אינג' נחלה שקר	7
בשם הקרן הקיימת לישראל	גב' ענבל פיה אייזנבנד	8-9
מר עופר גואטה, יו"ר המועצה הדתית	המועצה הדתית קדימה צורן	10
החברה להגנת הטבע	מר משה פרלמוטר	11-12
רשות מקרקעי ישראל	מר תומר דודזון	13
בעל זכויות	אדר' ניב קורן	14
בשם דיירי רח' דרך היער קדימה	אינג' אחלאם יעקוב	15
תושבי קדימה	אירית ועוזי אופיר	16
בעלת קרקע מתנגדת	גב' אורלי גבאי	17-18
בעלת קרקע	גב' שולמית (קרפוביץ) קסלר	19-20
בעלת קרקע מתנגדת	גב' בלהה (קרפוביץ) הרלינג	19-20
בעל קרקע מתנגד לתכנית	מר אבי איזנברג	21
תושב קדימה צורן בעל זכויות	מר אברהם רוזנצוויג	22
בעל קרקע מתנגד	מר אברהם רייף	23
בשם חברת ששונים בע"מ בעלת קרקע	מר אהוד יובל לוי	24
מתנגד לתכנית	מר אלון בן נתן	25-26
יחד עם שני קורן בעלי זכויות	מר בני קורן	27

שם המתנגד	שם עו"ד / מיצג	מס מתנגד בדיונים ובדו"ח חקירה
יחד עם מיכאל לפיד מתנגדים לתכנית	מר בנימין אליאסון	28
יחד עם יעקב פומרנץ, בעלי קרקע	מר זאב פומרנץ	29-30
תושב קדימה צורן מתנגד	מר זליג מפה	31
בשם משגב איתנים בע"מ	מר ליאור רוט	32
יורשו של יעקב לויאן בעל קרקע	מר משה לויאן	33
תושב קדימה צורן מתנגד	מר עמית בן נון	34-35
יו"ר האגודה מושב גאולים	מר רוני שרפי	36
בעלי זכויות ח' 5	סער ושי אפוטה	37
ב"כ לאה קפלן בעלת קרקע	עו"ד איל מאמו	38
ב"כ רון בריק ולב אורית בעלי זכויות	עו"ד אלי וילצ'ק	39
ב"כ אביבה פומרנץ	עו"ד אמיר רנן	40
בשם ברקן מגדיש ויסברוד והראל	עו"ד אמיר רנן	41
ב"כ יוסי ודינה ויסברוד	עו"ד אמיר רנן	42
ב"כ קדימה אגודה שיתופית להספקת מים	עו"ד אמיר רנן	43
ב"כ רגב חברה חקלאית	עו"ד אמיר רנן	44
ב"כ יעל זיו	עו"ד אמיר רנן	45
ב"כ אשר יומטוביאן	עו"ד אמיר רנן	46
ב"כ מנחם וזאב שיף	עו"ד אמיר רנן	47
ב"כ אילן קולני	עו"ד אפרים שבח דחב"ש	48
ב"כ צינמון זאב	עו"ד ברק קינן	49-50
ב"כ ג.פ.ב נכסים והשקעות	עו"ד גלעד זרם	51-52
ב"כ חנה אישוני ויצחק אפלויג בעלי קרקע	עו"ד דורון ברקוביץ	53
ב"כ אברהם ברוך כוכבי בעלים	עו"ד חיה גוגיג רזניק	54
ב"כ יחיאל וישראל כרמי בעלי זכויות	עו"ד חיה גוגיג רזניק	55
ב"כ משה רוזנטולר	עו"ד יאנה רוזנטולר	56
ב"כ חב' נאות שמעוני ואנטמן בעלי קרקע	עו"ד כהנא אשר	57
ב"כ טיקוצ'ינסקי, אידן, טמיר וניצן בעלים	עו"ד מרים דונין שוב	58
מתנגד לתכנית	עו"ד משה ימין	59-62
ב"כ תושבים ובעלי נכסים בגוש 8039 ח'3	עו"ד נעם קולודני	63
ב"כ הילה וחיים עמר	עו"ד עזרא לוי	64
ב"כ פז חברת נפט	עו"ד עמינדב בלוזר	65
ב"כ יפה, גנזל, ברכה, קירב, לוי, דגמי אלה	עו"ד עמית מגידו,	66
ב"כ גיל שחר גרנות אלרואי אקלר ואח'	עו"ד ענת בירן משרד עו"ד	67
ב"כ שאול גוטליב	עו"ד ציפי מרגלית	68
יחד עם עו"ד חיים גלמן	עו"ד רות גלמן הרשליקוביץ	69-71
ב"כ יוסי מיכאלי בעל קרקע	עו"ד רפאל דלל	72
ב"כ שרף קציר פלק קרן מן קופלמן אנדולט	עו"ד שבח דחב"ש אפרים	73
ב"כ יחיאל ברוסטובסקי ואחרים	עו"ד שגיב חנין	74
בשם בעלי זכויות	עו"ד שמואל לכנר	75
ב"כ 2200 תושבי קדימה צורן (רשימה)	עו"ד שני אוכמן	76
ב"כ סילויה פריימן וגירא הויניג בעלים	עו"ד תמי שפיר	77
בעלת קרקע מתנגדת לתכנית	פנינה אברהם	78

2. מהי תכנית מתאר כוללנית, ומה היא לא?

מסמכי תכנית המתאר הכוללנית כוללים דברי הסבר, הוראות תכנית. תשריטים ונספחים. שמיעת המתנגדים קריאה ולימוד של ההתנגדויות הכתובות מביאות אותי למסקנה שנדרשת הבהרה והבחנה בין תכנית מתאר כוללנית, כמו התכנית שבנדון, לבין תכנית מפורטת הידועה ומוכרת לרבים מהליכי התכנון והבניה.

החידוד מתבקש להבנתי בעיקר בהיבט של מה לא כוללת תכנית מתאר כוללנית.

אי לכך אבקש להביא בדוח החקירה ציטוט שלושה סעיפים מתוך מסמך מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי " מתווה להכנת תכנית מתאר מקומית כוללנית לישוב" אשר פורסם בשנת 2013, כדי לסייע לכולם להתבונן בתכנית ולצפות ממנה את אשר היא- תכנית כוללנית.

1. מטרת תכנית מתאר מקומית כוללנית ועקרונותיה

אופייה של תכנית מתאר מקומית כוללנית, מסמכיה ומידת הפירוט בהם כפי שיפורטו בהמשך, נגזרים ממטרותיה ומהעקרונות עליהם היא מושתתת, כמפורט להלן:

א. מטרת התכנית הכוללנית:

- 1) להבטיח את איכות החיים והסביבה של האוכלוסייה, לרבות שילוב עקרונות של פיתוח בר קיימא;
- 2) להתוות את המבנה המרחבי הראשי המוצע של הישוב, תוך הגדרת ההיררכיה התפקודית והפיזית של מרכיבי הישוב העיקריים;
- 3) לתת ביטוי בהיר וברור למדיניות התכנונית המוצעת לישוב ולמטרותיה;
- 4) לאפשר ניהול התכנון, לרבות מעקב ודיווח, כבסיס לעדכון עיתי של התכנית, כך שתישאר תכנית חיה;
- 5) לתת הוראות והנחיות להכנה ואישור של תכניות מקומיות, מתאריות ומפורטות, אשר בסמכות הועדה המקומית;
- 6) ליצור בלוח זמנים קצר תשתית לעצמאות תכנונית של הרשויות המקומיות

ב. העקרונות עליהם בנויה התכנית הכוללנית:

- 1) שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת התאמה למצבים משתנים, תוך שמירה על איכות התכנון ומטרות התכנית;
- 2) הבטחת מימוש מטרות התכנית באמצעות הגדרת מסגרת לשיקול הדעת של הועדה המקומית, בצורה קונקרטיית ושקופה לציבור;
- 3) שיתוף הציבור ושילובו בתהליך התכנון במכלול היבטים, בהתאמה למאפייני הישוב;

- (4) שילוב עקרונות מדיניות התכנון הארצית והמחוזית ויעדים לאומיים, לרבות שמירת ערכי טבע, נוף, סביבה ומורשת, פיתוח בר קיימא ותשתיות על;
- (5) מתן הוראות שיכוונו, ככל האפשר, להסדרת שכבה תכנונית עדכנית אחת ברמה המקומית, אשר תחליף את ריבוי התכנוניות החלות;
- (6) יצירת תשתית תכנונית לעדכון ושדרוג מערכות הישוב על כל מרכיביהן, ביניהן: התשתיות הפיזיות, המערכת החברתית כלכלית ומערך המרחב הציבורי.

2. מסמכי תכנית מתאר מקומית כוללנית

התכנון המקיף והכוללני, שהוא מהותה של תכנית המתאר המקומית כוללנית, מחייב התייחסות למגוון נושאים בעיקר בהיבט הכלל עירוני כגון מאפייני המרקם הבנוי, תשתיות, שימור ערכי טבע, מבנים ואתרי מורשת, סביבה ושטחים פתוחים, ועוד. כדי לשמור על רמת בהירות ראויה של התשריט, על הפרדה ברורה בין הוראות מחייבות והוראות מנחות, וגם על ההיקף הנדרש של הוראות והנחיות לגבי תכנוניות מתאר מקומיות שתאושרנה על בסיסה של התכנית הכוללנית, חשוב לצרף לתשריט והוראות התכנית מספר מסמכים בנושאים שצוינו לעיל, כגון נספחים מנחים או מסמכי רקע, אליהם תעבורנה חלק מההנחיות התכנוניות.

לפיכך, בנוסף לפירוט הנחיות לגבי תשריט התכנית והוראותיה, כולל המתווה המוצע הנחיות ודוגמאות גם לנספחים מנחים, אשר מוצע לצרף לתכנית מתאר מקומית כוללנית, בהתאם לנושאים הרלוונטיים לאותה תכנית: נספח רקע תכנוני קיים, נספח תכנוניות מתאר ארציות ומחוזיות, נספח המבנה העירוני, נספח מתחמי תכנון, נספח חברתי כלכלי, נספח תשתיות, נספח תנועה ותחבורה, נספח נופי סביבתי משולב (כולל היבטי שימור, נוף, אקולוגיה, תיירות, אטרקציות, שבילי טיול ושבילי אופניים וכד'ו), נספח שימור, נספח יישום ונספח מעקב ובקרה.

3. תשריט תכנית מתאר מקומית כוללנית

תפקידו של תשריט לתכנית מתאר מקומית כוללנית הוא להציג באופן גרפי/ויזואלי את עקרונות התכנון המוצע ליישום מבחינה מרחבית. באמצעות התשריט ניתן להבחין במבנה העירוני של הישוב, כפי שמוצע בתכנית, הכולל את חלוקת שטחו ליעודי קרקע מוכללים (מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ראשיים, שטחים פתוחים ראשיים ועוד), למערכת הדרכים הראשית לסוגיה (רכב, מסילה, שבילי אופניים והולכי רגל וכו') ותשתיות נוספות, ולמוקדי פיתוח או שימור מרכזיים וכד'. חלוקה מפורטת מדי עלולה לפגום בהעברת המסר הכללי כוללני. הכללה גדולה מדי עלולה לפגוע באפשרות לתת ביטוי לדגשים הנדרשים להגדרה ברורה של התבנית העירונית². הבחירה במידת ההכללה הראויה הינה פועל יוצא של גודל העיר, מגוון המרקמים, מורכבות הסוגיות התכנוניות בעיר וכדומה, אך גם ממטרות התכנית והנחיותיה לתכנון אשר ייגזר ממנה. כדי להימנע מהיגררות לפרטים, התשריט יערך על רקע גושים בלבד (בהוראות התכנית יפורטו בטבלה כל הגושים, כאשר

² הדגשה במסמך המקור המצוטט

עבור חלקי הגושים יפורטו גם החלקות הנכללות בהן).
מבחינה גרפית מתחלקים הנושאים הנכללים בתשריט התכנית לכאלה המיוצגים כ"שטח", כ"קו"
או כ"נקודה". תיאור הנושאים בפרק זה נעשה על בסיס חלוקה זו.

התכנית הכוללנית נשוא דו"ח זה, תכנית כוללנית לקדימה צורן מס' 0112086 – 457
מתייחסת ל 11 מתחמי תכנון בישוב, וקובעת שימושים והוראות להכנת תכניות מפורטות
בכל מתחם. נספח המתחמים הוא מסמך מחייב ממסמכי התכנית, פרק 4 עוסק בהוראות
לייעודי הקרקע ושימושם ומביא הנחיות מאד מפורטות בשילוב פרק 6, סעיף 6.1 המביא
סעיפי הוראות לתכנון מפורט והנחיות לתכנון מפורט עפ"י מתחמים.

ייתכן וההנחיות המאד מפורטות פוגמות בהעברת המסר הכללי כוללני של תכנית זו.

**חלק נכבד בהבנה מהי תכנית כוללנית 0112086 - 457 הוא להבין מה לא כוללת
התכנית הכוללנית.**

התכנית הכוללנית 0112086 – 457 אינה תכנית מפורטת

- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית, התשובה היא לא לסוגיה האם התכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת.
- בסעיף 2.1 מטרות התכנית סעיף משנה 2 כתוב: "להתוות עקרונות פיתוח, בינוי והנחיות להכנת תכניות מפורטות."
- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית 0112086 - 457 כתוב שזו תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- בסעיף 1.4, להוראות התכנית הכוללנית 0112086 - 457 כתוב כי תכנית זו ללא איחוד וחלוקה.

ולמרות זאת רבות מההתנגדויות עוסקות בנושאים אלו של הוראות לתכניות מפורטות, בבקשה להוראות בעניין איחוד וחלוקה, בנושאים שעתידים עוד לפניהם.

ניתן לומר שאלו התנגדויות שהקדימו את זמנן וכי מקומן יהיה לעת הכנתן של התכניות המפורטות שעתידיים להכין לאחר אישור תכנית המתאר הכוללנית, ולכן רבות מההתנגדויות אלו עלי לדחות.

3. נושאי ליבה בהתנגדויות לתכנית כוללנית קדימה צורן

3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה - צורן"

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6, 14, 16, 66, 75

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

חזון תכנית המתאר הכוללנית לישוב קדימה צורן משקף את האתגר וההזדמנות במרחב הגיאוגרפי המורכב בו עוסקת התכנית. לכאורה שמה של התכנית כולל שני ישובים שאוחדו בשנת 2003 לכדי רשות מקומית אחת "מועצה מקומית קדימה צורן", אלא שמרחב זה מורכב מאד בהטרוגניות באופי הבינוי, בהרכב האוכלוסייה, בבסיס הכלכלי ובדימוי הישוב, של כל אחד מהישובים המאוחדים, כל אחד לחוד, ובוודאי בצירוף שניהם לכדי רשות אחת.

איחוד הרשויות כלל את שטחי השיפוט הקודמים של שתי הרשויות המקומיות מבלי שטופלו היבטים תכנוניים והיבטים כלכליים חברתיים של חיבור הישובים והקושי לאחדם לכדי רצף גיאוגרפי מאוחד. יתרה מכך, בין קדימה וצורן שטחים ערכיים בהיבטים סביבתיים וחקלאיים ברמה המקומית, המחוזית והלאומית אשר משליכים על התכנון המרחבי. גבולות השיפוט של הישוב המאוחד חותכים את תחומי המועצה האזורית לב השרון, וגם במערב מורכבות במגע עם אבן יהודה.

סוגיות מרכזיות כהרחבת תחומי השיפוט של המועצה המקומית קדימה צורן עם שכנותיה הינן נושא לוועדות חקירה לענייני גבולות שיפוט וועדות לחלוקת הכנסות, כבר משנת 2008.

תכנית המתאר והועדה המחוזית אינן קובעות ואינן עוסקות במישרין בתחומי השיפוט והסדרי ההכנסה משטחי תעסוקה. יחד עם זאת דיוני ועדות אלו ברקע הכנת תכנית המתאר ולכן גם גבולות תכנית המתאר הוגדרו ע"י הועדה המחוזית מעבר לגבולות המועצה המקומית קדימה צורן וכוללות שטחים בדיון להעברה כמו מתחם F.

אחת מאבני הייסוד בהכנת התכנית הכוללנית לקדימה צורן, היא תכנית המתאר הארצית - תמ"א 35, הקובעת בין היתר יעדי אוכלוסיה ויח"ד ביישובים במדינה, ותכנית המתאר המחוזית- תמ"מ 21/3, בה תפיסת התכנון נשענת על פסיפס של שטחים בנויים ופתוחים, על תשתיות וגבולות מינהליים והכל מבוסס בתשריט בקנ"מ המאפשר ניתוח מרחבי. כל אחד מהישובים (בעבר) המאוחדים, קדימה צורן, מופיע כאזור פיתוח עירוני, מסומנים שטחי שמורת טבע, גן לאומי, יער ושטח חקלאי, שטחים לתעסוקה, רשת הדרכים, שטחי תעשייה

ומלאכה ושטח לאזור נופש מטרופוליני. קריאת תשריט בתמ"מ 21/3 והכרת השטח, מגדירים מה כן והיכן, ומה לא. הדיוק והקפדנות דורשים רזולוציה מפורטת יותר.

חזון תכנית המתאר משקף את המאמץ לייצר ישוב מאוחד תוך מגבלות בהיבט הבינוי, תוך התייחסות למשאבי יער קדימה וסביבתו כמשאב יישובי ייחודי, מאמץ לאזן בין הדימוי הכפרי, הכל כך חשוב לקדימה צורן, עם הצורך הלאומי והיישובי לפתח יחידות דיור מגוונות לאוכלוסיה הטרוגנית ורב גילאית. התכנית מרחיבה את הבסיס הכלכלי של הישוב ומתאימה עצמה למערכות התחבורה הארציות הקיימות ומתוכננות במרחב.

המרחב, כפי שתואר לעיל, אינו מישור אוטופי. העמידה במטרות ויעדי התכנון מכוונת את עיקר הפיתוח לגזרה העוטפת את קדימה ממזרח, צפון ומערב, בחזית המערבית של צורן, שומרת על מעטפת חקלאית במערב ובצפון קדימה ומיישמת פיתוח כלכלי מעבר לכביש 4. לא בכדי עיקר ההתנגדויות עוסקות במרחבים אלו.

יש בין המתנגדים הרואים בתכנית המתאר הזדמנות, יש המאוכזבים מהתכנית אולם אין לי ספק שצוות התכנון בראשות אדר' ענת פיק עשה מאמץ נרחב להביא לכדי תכנית כוללת המשקפת החזון ואת ההכרה שישוב מאוחד אינו רק בהיבט הפיסי אלא גם באמצעות יצירת תשתית למנגנונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב ואת האיחוד החברתי והתיפקודי בישוב מאוחד ותחת אחריות רשות מקומית אחת.

תכנית מתאר כוללת מאושרת לרשות קדימה צורן היא בראש ובראשונה הזדמנות לרשות המקומית ולתושבים לפתח תכניות מפורטות למתחמי התכנון כדי לקדם פעילויות פיתוח כלכלי ובינוי בישוב. תכנית המתאר הכוללת יכולה להיות זרז לפיתוח נושאים שאינם תלויים בה בהכרח, אולם מהווים נושאים בוערים, כגון, פיתוח תחבורה ציבורית לרווחת התושבים.

המלצתי לדחות את הטענות בעניין אי התאמת התכנית לחזון היישוב קדימה צורן

3.2 קדימה וצורן - ישוב מאוחד?

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 14 16 22 27 37 38 40 41 45 66

תכנית המתאר הכוללנית היא לישוב קדימה צורן שאוחד לרשות מקומית אחת בשנת 2003 במרחב המורכב שתואר לעיל. בין הטענות שנשמעו בהליך ההתנגדויות כגון :

- המתחם שמטרתו ליצור את החיבור (מתחם F), לא נמצא בתחום שיפוט היישוב (לב השרון)
 - הבינוי המוצע בין רמת אמיר ליער קדימה הנו בצפיפות גבוהה יותר מהבינוי המאפיין את שאר היישוב – חשש שיגביר את החיץ.
 - הרעיון של מרכז דו קוטבי אינו עונה על המטרה של יצירת קשר וחיבור בין היישובים קדימה וצורן. קשר זה צריך להיעשות על ידי תכנון ובינוי מדרום ליער קדימה (באזור תחנת שידור הלל).
 - יש לתת משקל גדול יותר למטרת חיזוק הקשר בין חלקי הישוב המקוריים, ואף לקבוע אמצעים משמעותיים יותר אשר יגדילו הפוטנציאל למימושה של מטרה זו, וזאת על ידי קביעת שימושים אינטנסיביים יותר לאורך דרך 561 המחברת בין שני חלקי הישוב ובסמוך לה.
 - יש סתירה בין קיומו של כביש רחב ידיים וסואן ובין הכוונה לאחד את שני תתי היישובים – קדימה וצורן.
 - התכנית מתעלמת מהשוני המהותי בין קדימה וצורן. משנה את פני קדימה ופוגעת ברכוש ובאיכות החיים.
 - צורן, שבה חיים כ- 50% מתושבי קדימה צורן ויש בה שכונה הבנויה גם כן בבניה רוויה "תורמת" כשביעית לפיתוח העתידי ונהנית מ-100%.
 - מאחר ובצורן אין שטחים פנויים כל העול התכנוני, מבחינת שטחי הציבור, נופל בשטחי קדימה.
 - התכנית לא נותנת מענה לחיבור בין קדימה לצורן.
צוות התכנון הסביר בדיונים את תפיסת התכנון:
- תכנית המתאר מציגה פתרונות לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור בדרכים הבאות::
1. רצף מוניציפאלי: התכנית ממליצה ויוצרת תנאים לחיבור מוניציפלי בין יישובי המקור, במטרה לאפשר את פיתוח אזורי התווך באופן שיתרום לחיזוק החיבור הפיסי והפונקציונאלי ביניהם, ויוביל לדגם ישוב הבנוי משני עברי שטח פתוח, כדוגמת יישובים הבנויים משני עברי נחל.

2. התכנית מסיטה את מרכז הכובד היישובי לאזורי התווך שבין שני חלקיו, באמצעות עיבוי הפיתוח משני עברי יער קדימה וייעוד השטחים הללו למרכז ישוב חדש, לצד מוסדות ציבור ותרבות ואזורי מגורים חדשים.

3. התכנית מציעה מרכז ישוב דו קוטבי משני עברי המסדרון הירוק וכביש 562 כשהשטח הירוק שבתווך הינו חלק בלתי נפרד ממרכז זה. התכנית מחזקת את שימושי הפנאי ונופש בשטחים הפתוחים שבתווך ומייעדת בצמידות לשטחים אלו, שטח פארק עירוני / ספורטק שישרת את כלל הישוב.

4. התכנית מובילה לניוד ואינטגרציה של תושבים משני חלקי הישוב באמצעות הגדרת שימושים שונים לשני חלקי המרכז הדו קוטבי. חלקו המערבי של המרכז מתמקד בשימושים הכוללים שירותים קהילתיים שירותי פנאי תרבות ובידור. צידו השני של המרכז, המזרחי, כולל שימושי תעסוקה נקייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר המשולבים במגורים ובמוסדות ציבור בעלי סף כניסה גבוה.

5. התכנית מציעה רשת ירוקה של שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבת אופניים, המשפרת את הנגישות ומובילה לחיזוק הקשר והחיבור בין שני יישובי המקור, בין שכונות המגורים הקיימות והחדשות, ובין כל חלקי הישוב לאזורי המרכז החדשים, ולשטחים הפתוחים בהם הוא גובל.

6. התכנית אינה מונעת ואינה חוסמת אפשרויות לפיתוח עתידי שיתרום לחיזוק נוסף של החיבור בין שני חלקי הישוב.

7. הסמכות לשינוי גבולות שיפוט אינה מכוחה של תכנית מתאר אלה בסמכות וועדת גבולות שבועדה הגיאוגרפית הפועלת במקביל להליך הסטטוטורי.

8. תוספת בינוי ממערב לבינוי הקיים בצורך יקרוב בין שני חלקי הישוב המאוחד. התייחסות החוקר:

המרחב, יתרונותיו ומגבלותיו, תואר לעיל בפרק הדן במימוש החזון. התכנית מציגה ומציעה מבט על השלד הירוק במרחב ועל כביש 562 כשלד תחבורתי בשילוב מערך שבילים בין קדימה וצורך כחיזוק של החוזקות במרחב. התכנית מציעה עוגני מוסדות, מבני ציבור ועוגן כלכלי במיקום המתחשב בתחומי הישוב, ברגישות השטח ובנגישות הסבירה ביותר לכלל תושבי הישוב המאוחד. התכנית המופקדת, כפי שהוצג פעמים רבות בדיוני הכנת התכנית ובדיוני החקירה, משקפת שהאיחוד בין קדימה וצורך, ובמיוחד בין התושבים בישוב המאוחד כולל צעדים ופעולות שאינן רק במישור התכנון הסטטוטורי.

תכנון פיתוח חדש המוצע בתכנית, בשטחים לא מבונים, נעשה תוך עמידה במגבלות ויעודי פיתוח המסומנים בתמ"מ 21/3, בהתחשב בחזון היישובי להישאר בסביבה

כפרית/ערכית/חקלאית סביב הישוב, בתחום השיפוט ונעשה, לטעמי, מאמץ ניכר לאזן ולעמוד ביעדי הבינוי ובכוחות הפיתוח, בין מקורם מהרמה המקומית ובבעלי מקרקעין בישוב, ברשות המקומית או כוחות שוק ופיתוח מהרמה הממשלתית/לאומית.

המלצתי לדחות את הטענות בנושאי אי התאמת התכנית הכוללנית לאיחוד בין קדימה וצורן ולדחות את הטענות בעניין חלוקת נטל האיחוד בין חלקי הישוב.

3.3 הליכי הכנת התכנית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 5, 6, 14, 27, 29, 37, 41, 44, 49, 75

בדיוני החקירה עלו טענות מצד תושבים והרשות המקומית בעניין מקומה של המועצה בהליך התכנוני עד כדי בקשה להקפאת התכנית וחזרה ל"שולחן עגול", בקשה לחזור להליך שיתוף ציבור חדש וראוי. המועצה טענה כי ניסתה להעביר את עיקרי עמדותיה בשלבים שונים של התכנון ואלו לא נלקחו בחשבון על ידי צוות התכנון. נטען כי נאמר בעבר למועצה כי הערותיה ייבחנו במסגרת שלבי ההתנגדות לתכנית. לטענתה אין זה משקף הליך תכנון ראוי. לכן ביקשה להקפיא את תכנית המתאר לצורך דיון פתוח של נציגי המועצה עם צוות התכנון.

צוות התכנון השיב כי לאורך כל הליך התכנון נציגי המועצה המקומית היו שותפים לקידום התכנית. השגות המועצה לתכנית נשמעו לאורך הישיבות הרבות שנערכו במהלך התכנון ולקראת הפקדת התכנית. בהתאם לכך, אף נערכו שינויים רבים במסמכי התכנית לאור הבקשות של הרשות המקומית וקיבלו ביטוי במסמכים שהוגשו ונדונו בוועדה המחוזית. התכנית המופקדת עודכנה בהתאם להחלטות מוסדות התכנון. הגשת התנגדות לתכנית מאפשרת למועצה להעלות את השגותיה פעם נוספת כחלק מהליך התכנון.

לא בכדי צרפתי לדוח החקירה, בסעיף 1.2 לעיל, את טבלת הליכי קידום תכנון תכנית המתאר ופעילות שיתוף ציבור החל משנת 2010. **יש לשים סוף להליך ארוך ומתמשך ולקבל החלטות.** לאורך הליכי קידום התכנון התחלפו ראשי הרשות המקומית, התחלפו בעלי תפקידים בגופים ציבוריים. פרוטוקול הדיון של הוועדה המחוזית בהחלטות מ'2017 משקף את הרצון לתת הזדמנות לרשות המקומית להביא את דברה ומשקף גם את מקומה האחראי של הוועדה המחוזית לקבל החלטות ולקדם תכנית. מאחר ותכנית המתאר הכוללנית היא הזדמנות לפיתוח וקידום הישוב, הרי שאישור תכנית יתן הזדמנות לרשות המקומית לעשות למען הישוב בהתאם למדיניות הרשות ויזמות שתנהיג.

הנזק מהקפאת תכנית המתאר עולה על התועלת מאישורה. לכן אני ממליץ לדחות את הבקשה להקפאת התכנית.

3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14

טענת המועצה:

יש חריגה משמעותית משטח הפיתוח בתמ"מ. התכנית מציגה חריגה של למעלה מ-10% מגבולות הפיתוח המאושרות בתמ"מ. "על פי בדיקה שנעשתה במועצה והוגשה כתגובה להתייחסות צוות התכנון, סך כל השטחים בתמ"מ 21/3 הינם 5,438,5907 דונם לעומת זאת שטחי התכנית בתכנית המתאר הינם 6,186,1054 דונם, על כן מדובר בחריגה מעל 10% ולא כפי שסבור צוות התכנון."

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – גם צוות התכנון חזר ובדק את עצמו ועמדתו היא שהתכנית עומדת בהוראות הגמישות המותרות על פי הוראות התמ"מ והתקבלו ההקלות בולנת"ע. היקף שטחי הפיתוח בתמ"מ ללא כתם התעסוקה בתחום הישוב כ-5,100 דונם (תעסוקה כ-360 דונם).

סעיף 10.1 בתמ"מ 21/3 קובע כי הסימונים בתשריט מציגים מגמה כללית לאיתור הרצוי של אזור ליעוד ושימוש קרקע מסויים, כאשר המיקום המדויק, הגודל והגבול יקבעו בתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. בהמשך אותו סעיף גם מצוין כי סטיות הנובעות מקנ"מ התמ"מ (1:50,000) שאינו מאפשר דיוק תהינה מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.

בתשריט התמ"מ שכאמור הינו בקנ"מ של 1:50000 ניתן לראות כי כתם הפיתוח של צורן מגיע בצידו המערבי עד לכביש 562 בחלקו הצפוני ועד ליער קדימה בחלקו הדרומי. תכנית המתאר בתחום צורן למעשה מדייקת את גבול התמ"מ בהתייחס לקנ"מ של התכנית והפיתוח המוצע אף אינו מגיע לכביש 562 כפי שאושר בתכנית המפורטת ונסלל בפועל.

בתחום קדימה – שטח החריגה של תכנית המתאר הינו בסדר גודל של כ-450 דונם (בצפון ובמערב). אם לוקחים בחשבון גם את החריגה של הכתם בדרום (חלק מתכנית מח/309) שאינו מסומן בתכנית המתאר, אז זה מסתכם בכ-50 דונם נוספים. כלומר סה"כ כ-500 דונם.

כלומר בהתייחס לסעיף 7.1.2 מדובר על סדר גודל של כ-10% סטייה ביחס לתמ"מ. יש לציין כי בהתייחס לצפון קדימה, כל הפיתוח המוצע למעשה "מיישר קו" עם תכניות מפורטות מאושרות ונועד לאפשר דופן רציף של בינוי בתכנון הישוב.

התייחסות החוקר:

התמ"מ בקנה מידה 1:50,000. התכנית הכוללת בקנ"מ 1:5000 ותכנית מפורטת תכלול נספח ביוני בקנ"מ 1:500. בין התמ"מ לבינוי אנו הולכים מהכלל את הפרט, מהכללה לדיוק.

הכנת תמ"מ נעשית בראיה מחוזית ומביאה מגמות. שפת התמ"מ היא אזור-אזור פיתוח, אזור חקלאי וכו'. הנסיון מלמד כי תיחומים בתכניות מחוזיות וארציות נעשה בזיקה לתשתיות קיימות ומתוכננות, תחומי שיפוט וגבולות שפעמים רבות מזוהות בשטח. צוות התכנון מסביר במפורש את קו תיחום התכנית שתואם אופי קביעת שטחים בתמ"מ.

הראשונים לבקר תכנון תואם תמ"מ הם הוועדה המחוזית והמועצה הארצית. שני מוסדות אלו ביקרו את התכנית הכוללנית ביחס לתמ"מ 21/3, וחזקה עלי כחוקר שעשו זאת באחריות ומקצועיות של עיניים הבוחנות תמ"מ.

בנוסף, וכהערת אגב, לא ברורה לי ההתחשבות של המועצה המקומית עד לכדי חישוב ברמת המ"ר (ואולי ס"מ כי בתשובתם לתשובות כלולה וסיפורה נוספת). המועצה המקומית היא זאת שמבקשת פיתוח תעסוקה בכתם החקלאי של התמ"מ, ובעיניה אין זו חריגה מהתמ"מ.

המלצתי לדחות את הטענות לעניין חריגה מתמ"מ 21/3.

3.5 שפת המתחמים

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 37, 38, 40, 41, 46, 47, 58

שפת התכנון של התכנית הכוללנית היא שפת המתחמים. שפה שנועדה לגשר בין התכנון ברמת תכניות מתאר ארציות ומחוזית לתכנית מקומית מפורטת.

טענות בהתנגדויות כנגד המונח ותפישת התכנון העלו טענות כדוגמת הטענות הבאות:

- "שיטת המתחמים" שנבחרה היא שיטה בעייתית הטומנת בחובה פגמים מהותיים מובנים.
- התכנית הופכת את בעלי הקרקעות לשותפים בעל כורחם.
- הרשות המקומית איננה ערוכה לקבל על עצמה כלכלית ועניינית את מלאכת ייזום לתכניות מפורטות נדרשות.
- בנוסף, המועצה המקומית קדימה צורן מצהירה כי איננה מעוניינת בהרחבת היישוב כך שאין מעניינה יהיה לקדם תכניות לפיתוח היישוב.
- התכנית לא עונה על מטרות התכנית כפי שמופיע במסמך מתווה להכנת תכנית מתאר כוללנית ליישוב שהוצא על ידי מינהל התכנון.
- התכנית מציעה תכנון מפורט מאוד ולא משאירה גמישות תכנונית. דורשים שהוראות התכנית יהיו בהתאם למסמך ההנחיות של מנהל התכנון עם מקום לגמישות.
- מבקשים כי התכנית תהיה עם חופש תכנוני לוועדה המקומית ומקום לגמישות בהתאם לתכניות כוללניות אחרות

ובכלל

- המונח "מתחם" אינו מוגדר כראוי ויכול ליצור בעיות קשות בעתיד.

והתחושה, ובמיוחד ביישוב בו שטח נכבד מהמקרקעין המיועדים לפיתוח הן קרקעות פרטיות, היא:

- התכנית זנחה את בעלי הזכויות ונטלה מהם את כוח היזום והתכנון, כוח זכות שכפופים למטלה כמעט בלתי אפשרית והיא איגודם הוולנטרי של 75% ומעלה מבעלי הזכויות.
- באם לא מתאפשר הדבר מתבקשת רביזיה על מנת שניתן יהיה ליישם הוראותיה:
- ביטול סעיף 6.1 א1 והדומים לו. כל מתחם יפותח על ידי יוזמי תכניות, על פי הסדר שיקבע מעת לעת ע"י מוסדות התכנון בהתאם לייעודים ולשימושים שנקבעו בתכנית המתאר ובהתאם לכל יתר הפרמטרים שקבעה- צפיפות, שימוש, היקפים, תנאים וכו'.
- צמצום שטח המתחמים והגדלה משמעותית של מספר המתחמים ובפרט אלו המיועדים לפיתוח עתידי
- הגבלת הזמן שבו יחול חיוב לתכנון משותף לכלל שטחי המתחם.

ראשית לכל הצדק עם הטוענים להיעדר הסבר או הגדרה בהוראות התכנית הכוללנית, מהו מתחם, למרות השימוש במושג בסעיפים השונים.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות -

"קיימת התייחסות פרטנית לכל מתחם ומתחם בהוראות התכנית, בתשריט מצב מוצע ובתשריט המתחמים. יחד עם זאת אין מניעה להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח – "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זו."

באשר לשיטה? צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות –

מתחמי התכנון המוצגים בתכנית נחלקו לפי חלוקה גאוגרפית ובצמידות למתחמים מבונים. יחד עם זאת, סעיף 6.1א.3 נותן את המענה לפיצול מתחמים בכפוף למפורט בסעיף.

תכנית מתאר כוללנית מציגה מצע תכנוני שאמור להיות מקודם ע"י הרשויות המקומית ו/או הועדה המקומית בשל חשיבותו להתפתחות הישוב. על כן, על הרשות והועדה המקומית ליזום בשלב הראשון תכנון מפורט

תכנית מתאר כוללנית קובעת מתחמי תכנון ולא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים.

ככל שיידרש, המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.

יחד עם זאת, צוות התכנון, לאחר שבחן את ההתנגדויות, מציע לערוך שינויים בגבולות המתחמים והקצאות לצרכי ציבור, כמפורט בנספח 3 המצורף למענה להתנגדויות.

המלצתי:

שפת המתחמים היא השפה המצויה והמקובלת לתכנית כוללנית. מתחמי התכנון בתכנית נבחרו בהתאם למאפייני הישוב, הסביבה ותוך נסיון לייחד כל מתחם ותת מתחם מאלו הגובלים בו ובהתאם לייעודו. התכנית הכוללנית היא ההזדמנות לקדם את פיתוח היישובים בישראל, תוך העברת הסמכות והאחריות לתכנון לידי רמת התכנון המקומית, לועדות ולרשויות המקומיות, הרי שהמלצתי לדחות את הטענות כנגד שיטת המתחמים וכנגד יכולתה ורצונה של הרשות המקומית לייזום תכנון. המועצה המקומית קדימה צורן בעלת כישורים וכח אדם מקצועי לקדם תכנון, המועצה המקומית בעלת ראייה ואחריות כוללת.

הוראות התכנית הכוללנית מביאות בפרק 6.1 הוראות כיצד להכין תכנית מפורטת למתחם, מאפשרות גמישות והתאמה בגבולות המתחמים בעת תכנון מפורט, מנחות להכנת מסמך מדיניות למתחם, מתייחסות לפיצול מתחמים, מביאות התייחסות לתאי שטח מיוחדים במתחמים, וכמובן תשריט התכנית משקף את ייעודי השטח הכלליים והמוצעים בכל מתחם וכל יחידת שטח.

לכן, הכנת **תכניות מפורטות למתחמים**, היא שתאפשר את התכנון המפורט לבינוי ע"י בעלי המקרקעין בהתארגנויות שונות. הראיה וההכנה של התכניות המפורטות לפי הוראות והנחיות תכנית זו באחריות הרשות והועדה המקומית תבטיח את התכנון לפי צרכי היישוב ותמנע את התלות של התושבים בוועדה המחוזית ודיוניה בכל תכנית מקרומית מפורטת, כפי שהמצב כיום בתכניות רבות

אישור התכנית הכוללנית ואישור התכניות המפורטות למתחמים לאחריה הם שיאפשרו את הפיתוח הנכון בידי בעלי המקרקעין ובהתייחס לבעלות על מקרקעין. התכניות המפורטות הן גם שתעסוקנה בכל הקשור ב"איחוד וחלוקה" בצורה ההוגנת, העניינית ביותר. ובהתאם לתקנות והוראות הדין בתחום זה לעתיד.

המלצה להוראות התכנית:

1. להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח "מתחם" – "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זו."
2. להוסיף בסיפא של סעיף משנה 2.1 2...:מפורטות "ל 11 מתחמים, המסומנים בנספח מתחמים".
3. בסעיף 6.1 א 1 בסיפא לשנות ולהוסיף "תערך למתחם בשלמותו, ועל פיה יוצאו היתרי בניה והרשאות במתחם".

3.6 מערכת התחבורה

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 16 33 59 14 64 66 73 76 מערכת התחבורה היא השלד לכל הפעילות היומית, הכלכלית, החברתית ולכל שימושי ויעודי הקרקע בתכנון ובניה בכלל, ובמרחב קדימה צורן בו עסקינן בפרט. קול זעקה נשמע מהמתנגדים בנושא התחבורה ומצוקת התושבים בהווה, בכל הקשור לתנועה ויוממות מחלקי הישוב קדימה צורן בעיקר לכיוון מערב, דרום מערב, נתניה ותל אביב. טענות רבות עסקו בהיבט המערכתי הכולל, בהערות לתשתיות וכבישים ברמה הארצית, לתכניות ארציות לדרכים, לתשתיות התחבורה וכבישים מוצעים בישוב. אופק השנים של תכנית המתאר הכוללנית ואופק השנים המתוכנן להכנת תכניות מפורטות וביצוען, בין של בינוי למגורים, מסחר וכו', ואפילו של תשתיות תחבורה, אינו הפתרון למצוקה הנוכחית.

3.6.1 תחבורה ציבורית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 15 נטען בהתנגדויות כי אין דגש על נושא התחבורה הציבורית כולל נתצ"ים, תחנות הסעת המונים וחניונים למשתמשי התחנות. מבוקשת הוספת תחנה להסעת המונים בשטח הישוב והוספת חניונים ציבוריים ושטחים מסחריים צמודים תומכים בשירות התחנה צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות - נספח התחבורה ציבורית הוכן ותואם עם משרד התחבורה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. מסקנות הבדיקה התנועתית הייתה כי אין הצדקה להכנת תחנת הסעת המונים בישוב קדימה צורן מאחר ומדובר בישוב מפוזר. אקדים, במיוחד כדי להדגיש, כי פתרון של הפעלת תחבורה ציבורית ומערך היסעים תלוי ועומד לפתחם של התושבים ושל הרשות המקומית, כבר עכשיו ללא קשר לתכנית המתאר, וללא הכרח בתכנית סטטוטורית בכלל וחדשה בפרט. יתרה מכך, נספח תחבורה ציבורית שבתכנית המופקדת מביא הצעות למבחר קווי תחבורה ציבורית, והצעה למסופי תחבורה ציבורית, המאפשרים פיתוח שירותי תחבורה ציבורית מתקדמים. המרחק בין בתי תושבים לשירותי היסעים ותחבורה ציבורית אפשריים הינו מרחק הליכה, ובמידת הצורך נסיעה באופניים, ולכן קדימה צורן יכולה להיות חלוץ ומופת בתחום.

יתרה מכך, החשיבה הנוכחית על תחבורה ציבורית יעילה הינה חשיבה על יעדים כנתניה, תל אביב ותחנות מסילת הברזל בקו החוף (נתניה, בית יהושע). אולם בימים אלו כבר שוקדים על פיתוח המסילה המזרחית ותחנות באחיטוב, טייבה, טירה. בתת"ל 43 אפשרות לפיתוח מסילה (בעתיד) בתוואי כביש מס 4 ולכן זהו מרחב הזדמנויות עם גמישות רבה ללא הכרח בתשתית דרכים בתחום קדימה צורן (לטובת תושבי הישוב).

המלצתי לדחות את ההתנגדויות בנושא תחבורה ציבורית

3.6.2 בה"ת וראיה תחבורתית כוללת

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 14 51-52

בחינת ההשלכות התחבורתיות, המוכרת בכינויה "בה"ת", נועדה לספק למוסד התכנון, האחראי על בחינה ו/או אישור התכנית המבוקשת מידע תומך החלטה בצורת נוהל/מסלול ממוסד ושיטתי לבחינת הפתרונות התחבורתיים המוצעים והצעות לשיפור מערכות התחבורה המוצעות. מידע זה מתייחס להשפעות התחבורתיות הבלתי סבירות של הפרויקט המוצע (מידת ההשפעה, תחום ההשפעה, האפשרות לשכך חלק מההשפעה) ולפעולות הדרושות לשיכוך ושימותר.

הטענות העיקריות שעלו בהתנגדויות היו מהסוג להלן:

- לא נעשתה בדיקה תחבורתית (בה"ת) עדכנית ולא נערך סקר סביבה שהיו הכרחיים לתכנון תכנית המתאר
- התכנית אינה מגדירה שלביות של בניית יחידות הדיור אל מול פיתוח התשתיות ומערכת הדרכים.
- לא נערכו בדיקות תחבורתיות לבחינת קליטת כלי רכב והגדלת הצפיפות אל מול תשתיות עירוניות.
- התכנית אינה מציגה את החיבור בין היישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי הגישה ליישוב
- אין דגש על נושא התחבורה הציבורית כולל נתצ"ם, תחנות הסעת המונים וחניונים למשתמשי התחנות.
- מבוקש לבחון הוספת התניה כי כל בניה מתוקף תכנית זו תותנה בפתרון תחבורתי ראוי
- מבוקש לקדם בה"ת עדכני כחלק ממסמכי התכנית
- לא נראה שנספח התחבורה מתייחס לגידול המשמעותי על פי תכניות כוללניות מאושרות ומתוכננות ביישובים השכנים ולא מתייחס למספר כלי הרכב שיזרמו על פיהן לכבישים 4, 561,

562, 563 מן הישובים השכנים אבן יהודה, תל מונד, פרדסיה, כפר יונה וישובי מועצה אזורית לב השרון. חסרה התמונה הכללית.

תשובות צוות התכנון

- הדרישה להכין בה"ת ברמה ישובית אינה נכונה שכן בה"ת מיקומו בעת תכנון מפורט ולא ברמה של תכנית כוללנית. יש לציין כי הכנת בה"ת לא נתבקשה ע"י משרד התחבורה האמון על תחום זה.
- תכנית המתאר והנספח התחבורתי המנחה המצורף אליה מספקים מענה להרחבת הישוב כפי שקובעת התכנית. התכנון נעשה בתיאום מלא עם משרד התחבורה ונציגיו השתתפו בדיוני וועדת ההיגוי. התכנון הסתמך על בדיקות ומודלים קיימים שנעשו באזור במסגרת תת"ל 43, תכנית מח/309 ותחזיות התנועה שנערכו ע"י צוות מטרופולין תל אביב. נתונים אלו נבדקו ע"י יועץ התחבורה של התכנית ומסקנותיהם הוטמעו בתכנון המוצע. התכנון נערך לאחר התייעצות ופגישות תיאום עם גורמי התכנון במשרד התחבורה והתייחסותם.
- צוות התכנון סבור כי התכנון המוצע מספק מענה תחבורתי לשנת היעד, כל זאת בתנאי מימוש התכניות לשיפור התחבורה האזורית ושיפור התחבורה הציבורית שהינה יעד ארצי, שלא מכוחה של תכנית מתאר מקומית לקדם אלה רק להמליץ.
- מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות - יחד עם זאת, מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית כי כל תכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים תבחן את השפעתה על מערכת התנועה המקומית והאזורית וככל הנדרש תקבע הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש.
- נספח התחבורה ציבורית הוכן ותואם עם משרד התחבורה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. מסקנות הבדיקה התנועתית היתה כי אין הצדקה להכנת תחנת הסעת המונים בישוב קדימה צורן מאחר ומדובר בישוב מפוזר

התייחסות החוקר:

תכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן היא אחת מתוך תכניות מתאר כוללניות רבות שנערכו ונערכות בשנים האחרונות, וככל שעלה בידי לברר, אין נערכות לתכניות אלו בה"ת.

מערכת התכנון ומערכת התחבורה שוקדות כל הזמן על בחינת מערכות ותשתיות התחבורה בארץ בכלל, ובאזור השרון בפרט, הן כחלק ממטרופולין תל אביב והן כחלק מאזור שבין נתניה לכביש 6. האזור כולו עובר תהליכי צמיחה ובינוי, כחלק ממענה הביקוש למגורים ולתעסוקה במרכז הארץ. הפיתוח של הבינוי המוצע בתכנית עתיד הינו לטווח של כ-20 שנה. פיתוח רשת תשתיות התחבורה לכלי רכב ולתחבורה ציבורית במרחב מזרח השרון, גם הוא בתכנון

סטטוטורי ותכניות פיתוח לביצוע. כשם שאין שלביות מחייבת, לפי שנים בפיתוח למגורים ולתעסוקה, ואין לו"ז מחייב לפיתוח תשתיות התחבורה אין לטעמי מקום ליצור עכשיו את הבדיקה הזו דווקא ורק בתכנית כוללנית בתכנית זאת.

לפנינו הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם תכנית שתפרט ותקבע את היעדים לפיתוח ומטרות הפיתוח בכל מתחם בכלל ואת ההתאמה לחזון התחבורתי העדכני (ישוב מוטה תחבורה ציבורית/ ישוב מוטה שבילי אופניים והליכה ברגל/ ישוב תחת נטל הרכב הפרטי). תכנון מפורט של כל מתחם יבחן מה עדכני במדיניות התחבורה במדינת ישראל ומה מפותח בסמיכות באזור.

רק לאחרונה נדרשו הועדה המחוזית והמועצה הארצית לסוגיית תכנון מפורט בקדימה (מח309) ונמצא אופן שילוב הבה"ת בקידום פיתוח ובינוי המתחם.

המלצתי לקבל הצעת צוות התכנון

מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית, פרק 6.1, ובו "מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים יבחן את הצורך בהגשת נספח הבוחן את השפעתה של התכנית על מערכת התנועה המקומית והאזורית. ככל שיידרש, תקבענה הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש."

3.6.3 תשתיות תחבורה ברמת תכנון ארצי

טעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 7 11 13 14 40 41 76 53 59 65

מערכת תשתיות תחבורה ארציות סובבת וחוצה את קדימה צורן ומהווה לה את שערי הכניסה והיציאה מהישוב. מערכת זו כוללת כבישים שמשרתים תנועות ארציות, מחוזיות, אזוריות ומקומיות ולכן התלות ברשת זו וגם תחושה רבה שהובעה בהתנגדויות, שמערכת זו לא רק נועדה לשרת את תושבי הישוב והבאים בשעריו, אלא שאולי מערכת הדרכים הארצית היא בעצם של הישוב, כאילו לא ברורה למתנגדים, ההיררכיה של מערכת הדרכים.

להלן דוגמאות לטענות שעלו בהתנגדויות:

- דרך 4 – תת"ל 43 מציעה שינויים רבים שלא נלקחו בחשבון לרבות מחלף אילנות החדש וצומת הדסים.
- התכנית אינה מציגה את החיבור בין היישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי הגישה ליישוב

- תנאי בסיסי והכרחי לביצוע תכנית המתאר הינו חיבור מתחם A לדרך 553 וליצור חיבור נוסף וגישה בטוחה מצפון-מערב היישוב לכביש 4;
- קביעת השלמת תכנון תוואי כביש 561 והקמתו; השלמה ובינוי מחלף אילנות ומחלף בני דרור באופן מלא; בניית הגשר בצומת הדסים; השלמת בינוי כביש 1; עיבוי רח' הרצל; הרחבת כביש 562 ויצירת כביש דו מסלולי ודו נתיבי והוספת נתיב תחבורה ציבורית לתחנות הרכבת ועורקי תחבורה ארציים.
- התכנית המופקדת מתעלמת מכך שדרך 562 המאושרת אמורה לשרת גם את יישובי האזור ואף תביא להגברת העומס הקיים ממילא.
- אין הצדקה לסימון תוואי מזרחי לדרך 562 כיוון שהתוואי המערבי נסלל לאחרונה והתוואי המוצע יבטל חייץ ירוק.
- מבוקשת הרחבת דרך 562 לארבעה נתיבים, נת"צ ושביל אופניים
- וכן הרחבת רחובות בן גוריון והרצל, לצורך התמודדות עם העומס התחבורתי, והרחבה אפקטיבית של צומת הדסים
- יש לסמן את סלילת כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע בתמ"א 3.
- אין לאפשר כלל את תוואי דרך 561 כפי שמוצע בתמ"א 3.
- הוספת צירים מקשרים מדרך 561 (כפי שמוצע בתמ"א) לשכונות המגורים בקדימה
- יש להתוות דרך אזורית 561 ברוחב 40 מ' מכביש 4 ל דרך 562
- מציעים כי לאורך דרך 561 בצידו הצפוני והצפון מזרחי, עד לחיבורו עם דרך 562, תוקם סוללת אדמה ועלייה יינטעו עצי אלון- יהווה חיץ שימזער את הפרעות האור והרעש.
- למחוק מדבר ההסבר אזכור cut& cover
- התניית פיתוח והרחבת הישוב בסלילת כביש 561
- בהתנגדות בשם ציבור רחב הובאה הצעת המהנדס שילוני למערך דרכים חדש ויצירתי הכולל כביש טבעת היקפי מסביב לאזור המגורים של קדימה. כביש זה יתחום את אזור הבניה לא תהיה בניה למגורים מחוץ לכביש הטבעת, בתוך הטבעת לא יהיו אזורי תעסוקה. מכביש הטבעת יהיו שמונה! כניסות ויציאות אל מערכת הכבישים האזוריים 561, 562, 553 התושבים ילמדו להכיר את הכניסה או היציאה הנוחה להם וכך תפוזר ותחולק התנועה אל שמונה נקודות במקום שתיים הקיימות כיום.



הצעת המהנדס שילוני

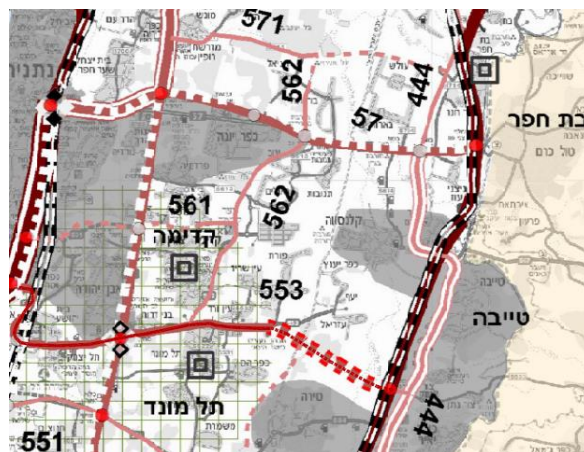
להלן מעיקרי תשובות צוות התכנון

- ענין דרך 4 ותת"ל 43 מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לסמן את התת"ל במלואו למעט הדרך המקבילה לכביש מס' 4 ממזרח ולדרך 1 המקומית, לרבות החיבור החדש למתחם הארבורטום.
- לענין דרך 562 מוצע לדחות את ההתנגדות - כביש 562 שבתכנית הינו ברוחב 40 מ'. וזאת בהתאם להנחת העבודה של צוות התכנון. רוחב זה מספק מענה לכביש דו מסלולי בכל כוון.
- לענין הסטת דרך 562 מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות – מאחר וכביש 562 בוצע בפועל, צוות התכנון סבור כי התייתר הצורך בתוואי החלופי המוצע. על כן ממליץ הצוות על ביטול התוואי המזרחי החלופי וזאת בכפוף להנחייה כי חתך הדרך בקטע החוצה את הישוב והגובל בבינוי יתוכנן בחתך ייחודי בעל אופי של דרך מקומית, המלווה במדרכות ובטיילות ופיתוח נופי על מנת ליצר קישור וחיבור מיטבי בין שני חלקי הישוב והשטחים הפתוחים.
- תכנית המתאר אינה מונעת את האפשרות העתידית להתחברות לכביש 553. מוצע לדחות את ההתנגדות - על פי הניתוח התחבורתי לשנת היעד, עם מימוש שדרוג המערכת התחבורתית האזורית לצד חיזוק מערכת התחבורה הציבורית לא יהיה צורך בחיבור זה.

- תכנית מתאר מקומית אינה מהווה תחליף לתכנית דרך מפורטת. לכן הותירה התכנית רצועת תכנון לכביש 561 המזרחי בהתאמה לתמ"א 3. סימון הרצועה כפי שמופיעה בתכנית המתאר נדונה ואושרו ההקלות הנדרשות בוולנת"ע.
- צוות התכנית אינו סבור כי יש להתנות את מימוש התכנית בסלילת כביש 561.
- צוות התכנון אינו רואה את כביש 561 המזרחי כתחליף לכביש 2 המקומי.
- תכנית המתאר לקדימה צורן מכירה בערך הגבוה של שמירת רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב, ובפגיעה שעלולה להיגרם לרצף זה עם סלילתה של דרך מס' 561 והרחבת דרך מס' 562. לאור זאת, הומלץ לבחון שילוב של קטע מנהור (CUT&COVER) באורך משמעותי, במסגרת הטיפול הנופי בדרך מס' 561, שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש. יש לציין כי דברי ההסבר אינם מהווים חלק ממסמכי הסטטוטוריים של התכנית - מוצע לדחות את ההתנגדות.

ניתוח החוקר:

מערכת תשתיות התחבורה באזור הרחב של קדימה צורן כוללת את כביש האורך הארציים 2,4,6, כבישי אורך אזוריים 562, 554, כבישי רוחב 57, 551 וכבישי רוחב אזוריים 553, 561. מערכת דרכים זו תפותח בהתאם ליעדים וסדרי העדיפות הלאומיים. תמא 42, תכנית מתאר ארצית לתשתיות תחבורה, הינה תכנית בשלבי הכנה אולם בהתבסס על תשריט העבודה העדכני ניתן לראות כי כל הדרכים הסובבות את קדימה הן חלק מתכנית ארציות.



תשריט מתמ"א 42 בהכנה

כביש 553 בדרום, עתיד לקשור בין כבישי האורך הארציים 2,4,6. כביש 561 מופיע בין נתניה לכביש 562 ולכן חובה עלינו להתייחס אליהם בשיקולי תכנון תכנית המתאר ככבישי רוחב ברמת תכנונית ארצית, ובוודאי שלא ברמת תכנון מקומי, כאילו תכנית המתאר הכוללת

לקדימה יכולה להקל ראש ביצירת חיבורים לדרכים אלו, או לייצר כביש אורך חדש כפי שמציעים מתנגדים לתכנית.

כביש 562, דרך אזורית בתמ"א 3 וגם עמוד השדרה של המערכת התחבורתית בקדימה צורן. אין זו דוגמה ראשונה ויחידה להישענות של ישוב על דרך ארצית/אזורית. התכנית יודעת להשתמש בכביש 562 כעוגן לישוב, לקבוע ייעודי קרקע בהתאם למעברו במרחב רגיש, לקבוע עוגן לפיתוח כלכלי או מבני ציבור בסמיכות לו, לקבוע צביון ייחודי במערכות תחבורה תוך נגישות לקהל כשבילים ושבילי אופניים כחלק בפיתוח הכביש. עורכי התכנית רואים את הכביש כמשאב ולא כחסם ומכשול כפי שרואים מתנגדים לתכנית. כביש 562, שאך זה נסלל מחדש בקטע הישוב, והתכנית ששומרת על מעמדו וזכויותיו, הוא כביש שהתכנית רואה במכלול הכביש ציר מחבר ולא ציר מפלג או חוצה, "איום" שהתכנית הופכת אותו להזדמנות.

כביש 561 הוא כביש רוחב איזורי, המתחיל על-פי התוכנית המאושרת, בכביש 562, מצפון מזרח לקדימה ומערבית לצורן, חוצה את כביש 4 (חיפה-ת"א הישן) מערבה ומתחבר לאיזור התעשייה הדרומי של נתניה. מדובר בכביש המופיע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3. "הירוקים" רואים בו כביש המתוכנן לבתר מרחבים פתוחים בהם שריד נדיר של נוף יערות השרון, פסיפס של אלוני תבור, יער אקליפטוסים, חקלאות ומרבדי פריחה. הכביש מאיים על יער אילנות ועל הפארק המתוכנן. מנגד יש החפצים בסלילת הכביש אשר רואים בכביש 561 כביש סטטוטורי מאושר המחבר את צורן לדרום נתניה דרך צומת אילנות. כביש רוחב שייתן מענה לרכבים החוצים כיום את קדימה בדרכם אל צורן, אזורי התעשייה וגוש תל-מונד. הגידול המהיר באוכלוסיה של קדימה-צורן שגרר בהכרח, עלייה דרמטית במספר כלי הרכב גורם לפקקי תנועה, זיהום אויר והכי מטריד סכנה חיים אמיתית בכל נסיעה בכבישי קדימה, שנשללו לפני עשרות שנים. עיכוב בסלילת הכביש גורם, לדעת מתנגדים, לקיצור תוחלת החיים של תושבי קדימה-צורן. ולכן יש, לדעת מתנגדים, לפעול בנחישות לסלילת כביש 561 עכשיו ומייד.

כל הבקשות לייצר כביש אורך 562 חדש, לייצר חיבורים מכבישים פנימיים בישוב לרשת האזורית, כאילו מבקשים להפוך את הכבישים האזוריים לכבישים שהם חלק מהישוב ולא כבישים ארציים המשרתים את הישוב. תוספת חיבורים לכבישים האזוריים תהווה כדרכם של חיבורים מעין אלו, תשתיות המזמינות יזמויות לפיתוח, תשתיות המעממות את הגבול בין פתוח לפיתוח, והתוצאה העתידית עוד תהיה טשטוש המרחב הכפרי/ חקלאי/ ערכי העוטף את חלקי הישוב קדימה צורן, עד כדי שהבקשה לתוספת כבישים היא בעיני יותר איום לחזון הישוב, מאשר צורך קיומי למימוש החזון.

כביש מס 4 אושר לאחרונה כתכנית תשתית לאומית ברמה מפורטת, תת"ל 43. ממידע בתסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך בהכנת התכנית אנו למדים כי כביש מס' 4 במקטע זה הינו דרך דו מסלולית עם 3 נתיבים בסיסיים לכל כיוון. נת"צ ימני יבוצע בנוסף

לנתיבים הבסיסיים. על מנת לאפשר את ביצוע הנת"צ, רצועת הדרך תורחב אל מרכז הכביש, "על חשבון" הרצועה השמורה למסילת הרכבת העתידית. עד חתך 701 (מצפון לגשר 561) תשמר רצועה של 18 מ' לרכבת. בין חתך 701 וצפונה, עד לחתך 734 לאורך כ-1.5 ק"מ, בקטע הכביש העובר דרך יער אילנות, המסלול המערבי יוסט מזרחה ויוצמד למסלול המזרחי על מנת לשמור ככל הניתן על העצים. לעת ביצוע הרכבת יהיה צורך להסיט מסלול זה מערבה. **מערכת המחלפים הדסים-אילנות** תוקם בשני שלבים. חלוקה זו תבחן בין היתר לקראת ביצוע הפרויקט בהתאם לתחזיות התנועה במרחב. מתסקיר ההשפעה על הסביבה שנערך בהכנת התכנית אנו למדים כי:

שלב א' מפרידן הדסים: המפרידן יאפשר בשלב הראשון פניות ימניות מ/אל כביש 4. החיבור בין הגשר לכביש המקומי יעשה באמצעות פניות ימניות במפלס הקיים משני צידי כביש 4. בשלב השני יבוטלו החיבורים לכביש 4, המפרידן ישמש לתנועות מקומיות בין אבן יהודה וקדימה ולמעבר הולכי רגל בין תחנות האוטובוס, מעגלי תנועה יוקמו משני צידי המפרידן. הכביש המקומי יעבור במפלס עילי מעל כביש 4. הולכי הרגל במפרידן יעברו במעברי חציה במעגלי התנועה. לאורך הגשר, מתוכננים שביל אופניים ומדרכה בצד הדרומי בלבד. תחנות אוטובוס במפרידן ימוקמו על גבי הרמפות הדרומיות של מחלף אילנות. הרמפות הדרומיות של מחלף אילנות הוארכו עד לגשר של מפרידן הדסים על מנת לאפשר את מיקום התחנות. **שלב ב' מחלף אילנות:** מחלף אילנות מתוכנן בתצורת יהלום צר עם שני צמתים מרומזרים. על מנת להצניע את מראה המחלף כביש 4 יעבור במפלס משוקע ביחס למפלס הקרקע, כביש 561 יעבור במפלס עילי מעל כביש 4. הרמפות המזרחיות של המחלף הוצמדו לכביש 4 על-מנת למנוע פגיעה בחלקו המזרחי הרגיש של יער אילנות ולמנוע את הפגיעה בתחנת הדלק. כאמור, הרמפות הדרומיות הוארכו על מנת לאפשר את הקמת תחנות האוטובוס במפרידן הדסים על גבי הרמפות.

החיבורים לאבן יהודה, קדימה ואילנות יבוצעו דרך דרכים מקומיות שיתחברו לכביש 561 בצמתים מרומזרים ממערב וממזרח למחלף. מעברי הולכי הרגל במחלף יבוצעו בצמתים במעברי חציה. לאורך כביש 561 מתוכננת מדרכה משני עברי הכביש. שביל אופניים מתוכנן בצד הדרומי בלבד. תחנות אוטובוס ימוקמו בסמוך לצמתי במחלף.

- לסיכום, לימוד והבנת מערכת הדרכים הארצית בסביבת קדימה צורן מלמדת אותי כי :
- (1) הישוב קדימה צורן משורת ע"י מערכת דרכי אורך ורוחב ארציות שהפיתוח שלהן באחריות ובהתאם ליעדי פיתוח לאומיים.
 - (2) חיבור תשתיות וכבישים חדשים בין חלקי הישוב למערכת דרכים אלו אינו בהכרח תועלת לחזון הישוב, ואולי יותר איום לחזון הישוב ואיכות החיים בו, מאשר הזדמנות.
 - (3) כביש 562, דרך אזורית בתמ"א 3 וגם עמוד השדרה של המערכת התחבורתית בקדימה צורן.
 - (4) כביש 553 הינו כביש רוחב חשוב שעתידי עוד לפניו, ולכן יש לנהוג בזהירות בחיבורים אליו.

- (5) תת"ל 43 , תכנית תשתיות לאומיות לכביש 4, אושרה וכוללת בה הרצועה למתע"ן אשר תאפשר שדרוג האזור כולו מן הבחינה התחבורתית, ובין היתר תיצור שירות של תח"צ מועדף וטוב עבור תושבי האזור ובכללם תושבי קדימה צורן.
- (6) פיתוח צומת הדסים , בשלב א כמפרידן , ישפר מאד את החיבורים מכביש 4 לקדימה צורן .
- (7) פיתוח צומת הדסים , ישפר את הקשר בין הישוב קדימה צורן ואזור התעסוקה המערבי.
- (8) פיתוח צומת הדסים יאפשר תשתית ראויה למעבר הולכי רגל בין תחנות האוטובוס ,
- (9) כביש 561 (מזרח מכביש 4),הינו חלק ממערכת תכנון הדרכים הארצית ואיש לא ויתר עליו או הציע לבטלו.
- (10)כביש 561 (מזרח מכביש 4) הינו חלק ממערכת תכנון הדרכים הארצית , אינו נמצא כרגע בתכנית חומש לפיתוח ולא נקבע יעד לביצועו, אם בכלל.
- (11)מחלף אילנות עתיד להוות הכניסה המרכזית לקדימה צורן מכביש 4.
- (12)מחלף אילנות אינו מופיע בתכניות לביצוע .
- (13)רמפת מחלף אילנות מאפשרת חיבור רק לתחנת הדלק פז הקיימת.
- (14)בתת"ל 43 נקבע כי כביש החיבור לקדימה מצומת מתוכננת בכביש 561 עתידי (כביש מס 1 בתכנית הכוללנית) יהיה בהתאם לתכנית מפורטת של קדימה (סעיף.2.6.n בתת"ל 43).
- (15) כל המידע על כביש 561 ומחלף אילנות חשוב מאד לעניין דרך מס' 1 ודרך מס' 2, המוצעות בתכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן.

המלצות החוקר בהתאם לניתוח שהובא לעיל:

- **כביש 561 קבוע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3 יש להתייחס אליו ככביש שמועד פיתוחו אינו נקבע בתכנית סטטוטורית בכלל, ותכנית כוללנית זו בפרט.**
- **כביש 562 יסומן בתוואי הכביש הקיים.**
- **לדחות בקשה להתוויה חדשה (מזרחית) של כביש 562**
- **לדחות בקשות לחיבורים בין כבישים פנימיים בקדימה צורן לכביש 561 מצפון.**
- **לדחות בקשות לחיבור ממתחם C לכביש 553 .**
- **לתקן את התכנית בהתאם לסעיף בתת"ל 43 .**

3.6.4 דרך מס' 2

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 11 7 14 15 16 19 22 29 33 34 37 40 41 45 46
64 63 68 73 76 77

דרך מס' 2 בתכנית המתאר הכוללנית הינה דרך גישה צפונית לקדימה , מדרך ארצית 4 ועד לדרך ארצית 562. הדרך כלולה במתחמים A ו H ומתוכננת כדרך נופית.

דרך מס' 2 מחברת בין המוקד היישובי הכולל פעילויות מסחר, תעסוקה, מגורים, מוסדות, נופש ופנאי לבין מחלף אילנות עפ"י תת"ל 43, בשתי חלופות. חיבור לכביש 561/ מחלף אילנות, בין אם יסלל כביש 561 מזרח, ובאופן זמני אם לא יסלל כביש 561 מזרח (מופיעות בנספח תנועה).

תכנון הכביש בתכנית נקבע לאחר דיונים חוזרים בוועדה המחוזית. עורכי התכנית רואים בו כביש נופי עם מערך טיילות וטיפול נופי הקושר את תושבי קדימה לשטחים הפתוחים האיכותיים מצפון, כביש המאפשר נגישות לאזור התעסוקה והמוקד היישובי החשוב המוצע במתחם H.

ההתנגדויות שנשמעו בעניין זה היו אמוציונליות וכבדות משקל, שאין ספק שתרם להן חוסר הבהירות הנקודות הבאות:

האם כביש 561 עדיין בחזקת מאושר סטטוטורית?

האם יבוצע כביש 561, ומתי?

האם יהיו במרחב האיכותי בצפון קדימה בעתיד שני כבישים סמוכים שקודקודם במערב בסמוך למחלף אילנות עפ"י תת"ל 43?

ראשית לכל ההתוויה המוצעת בתכנית, בין הקבועה ובין הזמנית, תלויה בפיתוח בפועל של מחלף אילנות ויצירת שער חדש ליישוב קדימה צורך מכביש מס' 4. מתי? לא בטווח ידוע.

לכן עולות טענות מגוונות בהתנגדויות ביחס לדרך מס' 2 בתכנית הכוללנית. להלן דוגמאות:

- ביטול דרך נופית מס' 2, בין היתר, על מנת לאפשר נגישות רגלית אל המרחב הירוק בצפון היישוב.
- ציר 2 עשוי להפוך לכביש ראשי ופקוק.
- דרך מס' 2 – תוואי הכביש המוצע מתעלם מדרך 561 העתידי ומופיע בנספח התחבורה בלבד. ההתוויה המקבילה של שתי הדרכים מיותרת ומוצע לבטל את המקטע המקביל.
- כיוון שחיבורה של דרך מס' 2 לאזור התעשייה ולדרך 562 תהפוך אותה לדרך עמוסה וכיוון שהדרך יוצרת חציצה בין שכונות המגורים לספורטק ולשטחים הפתוחים, מבוקש לבחון תוואי חלופי של הדרך.
- מוצע שדרך מס' 2 שמתווה התכנית תוגדר כרחוב מקומי ולחברו לדרך מס' 1 וכך ליצור רחוב פנימי היקפי.
- מוצע לבחון התוויה חלופית לדרך מס' 2 שתאפשר חיבור בין דרך 561 לאזור התעשייה ודרך 562, רחוק ככל הניתן מצומת אילנות והכניסה החדשה ליישוב.

- קיימת סתירה בין הגדרת הדרך הנופית בנספח התנועה כ"דרך מוצעת מקומית נופית" ובין הגדרתה בתכנית חתכים טיפוסית בה היא מוגדרת "כרחוב מאסף". סתירה זו משפיעה על הגדרתה בהתאם להנחיות בספר ההנחיות לתכנון רחובות עירוניים בין "רחוב מאסף מקומי" ל"דרך עורקית עירונית".
- במידה ומגדירים את הדרך כ"רחוב מאסף ומקומי" בו לפי ההנחיות מודגשים נושאי הבטיחות והנגישות יש אי התאמה לתכנון המוצע: אין נגישות לאזורי המגורים והמסחר בכך שקיימת רצועת שצ"פ דרומית לאזור המגורים והמסחר שדרכה אין מעבר לכלי רכב. לעומת זאת הדרך הנופית המוצעת מתאימה להגדרות של "דרך עורקית" בכך שמזרימה תנועה, ומחברת דרך אזורית לדרך ארצית, ואינה נגישה לשימושים הנמצאים לאורכה.
- רוחב הנתיבים המוצע בחתכים הטיפוסיים לדרך הנופית (3.6 מ' לנתיב) אינו מתאים לרוחב נתיב מרבי לרחוב מאסף (3.25 מ') ואף לדרך עורקית (3.5 מ') על פי ההנחיות של משרד התחבורה. בחתכים 2 א' ו- 2 ב' אף אין מפרצי חניה ומדרכות. לכן החתכים הטיפוסיים אינם מתאימים להנחיות התכנון העדכניות של משרד התחבורה. המשמעות החתכים המוצעים הוא- עידוד מהירות גבוהה בדרך וירידה משמעותית ברמת הבטיחות.
- תנועת הולכי רגל - אין בחתך הדרך מענה למדרכה/שביל הולכי רגל שיתמוך בתנועת הולכי הרגל לכל אורך הדרך הנופית וחצייתה לכיוון השטח הירוק והפארק המוצע למעט הטיילת המוצעת בחלק הדרומי בלבד.
- בצד הצפוני של הדרך אין טיילת/שביל הולכי רגל ולכן לא ברור הפתרון להולכי רגל שירצו לחצות לכיוון הפארק, דבר שגורם לבעיות בטיחות.
- התכנון המוצע של מגורים מצד אחד של הכביש ופארק מצדו השני ללא פתרון להולכי הרגל אינו בטיחותי.
- אין התניה של ביצוע הטיילת יחד עם ביצוע הכביש. בצד הדרומי של הדרך אינו קשור או תלוי בביצוע הדרך, כך שיתכן שהכביש יבוצע בלי פיתוח השצ"פ והטיילת.
- קיימת סתירה בין הדאגה לרצף השטחים הפתוחים וחיבורם לישוב, כפי שמצוין בהוראות התכנית, והנסיון לשמר עליו ובין התכנון החופף של 2 דרכים-דרך 561 ודרך רוחבית נוספת שנכנסת לתוך היישוב וממש צמודה לדרך 561 בחלק מהתוואי של דרך 2.
- דרך הנופית תגרום לנתק מוחלט בין תושבי קדימה לשטחים הירוקים, ותגרום לזיהום אוויר ורעש שיפגע במגורים הצמודים בכביש.
- מוצע להזיז את החיבור לשכונות החדשות עם דרך 561 (המוצע כמעגל תנועה בתכנית) מזרחה לכיוון רח' הגלבוש. ניתן להזיז את מעגל נספח תחבורה ציבורית
- המתנגד מבקש לבטל את הדרך הנופית כפי שמוצעת ומציג חלופה תכנונית. עיקרי החלופה:
 1. לבטל את כל הדרך הנופית מדרך 561 עד לאזור התעסוקה. כך שיישאר רק החיבור בין אזור התעסוקה, הצומת בתא שטח 278, עד לדרך 562.

2. מוצע להאריך את החיבור של רחוב גלבע עד לדרך 561.
3. מוצע להאריך את רחוב חנקין לכיוון הפארק ושמורת האלונים.
4. מוצע להאריך את רחוב משמר הירדן לכיוון בית הקברות להנגשתו.
5. במידה ויש צורך תחבורתי בדרך הנופית המוצעת לביטול בחלופה, מוצעת דרך חלופית מצומצמת העוברת בגבול בין היער לפארק ותתחבר לצומת עם משמר הירדן. החלופה המוצעת משרתת את התנועה מצפון לדרום, רחוקה מהמגורים ולא מהווה מטריד. בנוסף יש לתכננה בחתך דרך מצומצם אשר יותאם לתנועת הולכי רגל.

- פיתוח כביש 2 ייצור עומס על הרחובות השקטים בכפר כגון: חנקין, הגלבע, החצבים, סופיה וסרמן והרצוג.

צוות התכנון השיב ברמה המערכתית, בהיבטי תכנון מפורט של דרכים, בהיבט חזון תכנית המתאר ובמיוחד מתוך אמונה בחשיבות הכביש וחזונו ככביש נופי.

- צוות התכנון אינו רואה את כביש 561 המזרחי כתחליף לכביש 2 המקומי. כביש 2 מתוכנן כדרך נופית, מהווה ציר חשוב בתכנית וביטולו יפגע בהשגת מטרותיה. הכביש המוצע מספק פתרון גישה לאזורי הפיתוח החדשים ומנגיש את השטחים הפתוחים והמרכז לכלל התושבים ללא הפרעה לשכונות המגורים הקיימות. ביטול הכביש וכל פתרון תחבורתי אחר יעמיס על הרחובות הפנימיים.
- יש לציין כי בהתאם לבקשת המועצה המקומית והועדה המרחבית שרונים, הוגשה לוועדה המחוזית תכנית הכוללת דרך גישה פנימית למתחמי הפיתוח בצפון קדימה (2A 1A) על בסיס רחובות חצבים גלבע תוך הרחבתם והפתרון נדחה על הסף ע"י הוועדה המחוזית.
- על מנת למנוע עומס ניתן לפעול במסגרת חוקי תעבורה הכוללים הוראות מיתון תנועה ומניעת כניסה של רכב כבד. חתכי כביש 2 כפי שמוצגים בנספח הנופי לא רק שלא ייצרו חיץ ולא ימנעו שימושים ופעילות פנאי ונופש אלה להיפך. לדעת צוות התכנון סלילת הכביש תספק חיבור בין הישוב לשטחים הפתוחים ותנגיש אותם לכלל התושבים ולא רק לשורת המגרשים הגובלת בהם.
- התוויית כביש מס' 2 בצמידות לאזורי הפיתוח נכונה, ומתוכננת תוך פגיעה מינימאלית ברצף השטחים הפתוחים. הפתרון המוצע ע"י המתנגדת לחיבורים לכביש 561 העתידי גורם לחציית רצף השטחים הפתוחים ופגיעה במסדרון האקולוגי החוצה את האזור ובשטחים חקלאיים.
- מוצע לדחות את ההתנגדות – תכנית המתאר מתייחסת לכביש מס' 2 כדרך מקומית עם מסעה מינימלית ושוליים רחבים לטיפול נופי, נטיעות (אלונים) טיילת ושביל אופניים, הכל כמפורט בחתכים הצורפים בנספח התחבורה והנספח הנופי והנופי.
- דרך זאת אמורה להנגיש את השטחים הפתוחים לכלל הקהילה ולספק פתרונות למעבר נוח ובטוח לשטחים הפתוחים שממזרח ומצפון לדרך.

- מסיבה זאת צוות התכנון מתנגד ליצירת חיץ וויזואלי ופיסי כפי שמציעה המתנגדת.
 - בנוסף, על פי תפיסת התכנון דרך מס' 2 אינה אמורה להיות דרך סואנת אלה דרך ממותנת תנועה.
 - צוות התכנון סבור כי דרך נופית 2 מנגישה בצורה הולמת את כלל התושבים לשטחים הפתוחים ולא רק שאינה מנתקת אלה, כפי שניתן להתרשם מתכנון החתך המוצג בנספח הנופי, היא רק מחזקת את החיבור בין האזור המבונה לשטחים הפתוחים ולא משייכת שטחים אלו למספר בתים הגובלים בהם היום. נוסף דרך מס' 1-2 מספקת גישה לאזורי הפיתוח החדשים ואל מרכזי הישוב ללא הפרעה למגורים במרקם הקיים.
 - מוצע לדחות את ההתנגדות - החלופה לכביש מס' 2 שמציע המתנגד מציגה דרך ללא שימושים משני צדדיה החוצה ופוגעת ברצף השטחים הפתוחים ושטחים חקלאיים בשטחים פתוחים וחקלאיים ללא כל צורך.
 - מוצע לדחות את ההתנגדות - אין סתירה בין הגדרה של דרך מקומית שהיא כל דרך המשרתת ישוב ושאינה אזורית או ארצית לבין הגדרת ההיררכיה של הדרך המקומית. דרך מס' 2 בקדימה הינה דרך מקומית המוגדרת בהיררכיה ככביש מאסף כיוון שהיא משרתת את אזורי הפיתוח החדשים והקיימים והיא מוגדרת בנוסף כדרך נופית בשל מיקומה בסביבה המחייבת תכנון ייחודי המשתלב בנוף.
 - בשל הסביבה הרגישה בה עוברת דרך מס' 2, נתנה התכנית בכביש זה עדיפות להולכי רגל ולפיתוח הנופי המוצע לאורכו. יצוין כי תכנון דרך זו כמו שאר הדרכים בתכנית וההיררכיה של המערכת תואמה עם משרד התחבורה.
 - הצעת המתנגד לכביש מאסף על בסיס רחוב חצבים גלבוה הוצגה בפני הוועדה בתכנית שנדונה להפקדה. הוועדה החליטה לדחות פתרון זה לטובת הפתרון המוצע בתכנית. כביש מס' 2 הינו כביש מאסף ורציפותו נדרשת לצורך תפקודו ברשת התחבורתית שמציעה התכנית.
 - כביש מס' 2 אינו כביש אזורי אלא כביש מאסף מקומי. צוות התכנון אינו מוצא לנכון לקבוע את ההתניה הזו ביחס לתוואי 561 המשמש כדרך אזורית ולא כדרך מקומית וכאשר אין צפי לתכנון שלו ולתצורה של הכביש לרבות מיקום התוואי, מספר ומיקום החיבורים למערכת המקומית.
- במסמך התשובות המסכם גיבש צוות התכנון את הצעתו בנספח 2 ובו הסעיפים :
- **הצרת רחוב כביש 2 מל-16 מ' מצומת עם כביש מס' 1 ועד למפגש עם דרך 562.**
 - **בתחום זכות הדרך - הצרת המסעה לרחוב 6.60 מ' (3.3 מ' לכל כוון)**
 - **שמירה על רצועת כביש 561 בהתאם להקלה שאושרה בוולנט"ע**
 - **טיפול נופי לאורך הכביש בהתאם לחתכים המנוחים**
 - **אופציה לחיבור נוסף במתחם A1 לדרך מאושרת.**

תשריט התכנית עם תוואי דרך מס' 2 ברוחב 16 מ'



המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות. לקבל את המלצות צוות התכנון לרוחב דרך כולל של 16 מ'. לסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. קטע דרך זה יפותח כחלק ממתחם H. לסמן את המשך דרך מס' 2 מערבה, במתחמים A1 A2 כציר לתכנון דרך מס' 2 בתוואי צמוד לציר האופניים עד חיבור לכביש פנימי מס' 1, (דרומית לצומת כביש 561). רק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדוייק רוחב המיסעה והפיתוח הנופי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים ושלב הפיתוח של קטע דרך מס' 2.

ומדוע?

דרך מס' 2 וכביש 561 הינם כבישים מקבילים ומשלימים במרחב שמצפון לקדימה. דרך מס' 2 חשובה ככביש מקומי מאסף, במקטע המוצע לסימון במתחם H, מכל הטעמים המגוונים. שהעלה צוות התכנון, למעט החיבור למחלף אילנות, שעתידו עוד לפניו.

סלילת דרך מס' 2 במקטע המוצע לסימון במתחם H, תספק חיבור ממזרח בין כביש 562 למוקד היישובי החדש, וממערב רחוב חנקין הוא רחוב מרכזי שקושר בין מרכז קדימה לדרך מס' 2, למתחם H ולשטחים הפתוחים.

בהתייחס לחשיבות פיתוח התחבורה הציבורית ביישוב כמזור לבעיות התחבורה בהווה ובעתיד, המקטע המוצע על ידי בתחום מתחם H, תואם לנספח התחבורה הציבורית בתכנית, והקטע המוצע לסימון כציר במתחמים מערבה, אינו כלול בנספח כתוואי לתח"צ...

השאלה אם חייבים את דרך מס' 2 כמוצע בתכנית המופקדת, לרוחב כל קדימה, מכביש 562 עד מחלף אילנות?

דרך מס' 2 המוצעת בתחום מתחם H, משרתת את אזור התעסוקה ואת מתחם H. בנוסף מתוך קדימה הבנויה ישנם צירי רוחב בצפון, במרכז ומדרום המחברים למתחם H, ומצורן יגיעו למתחם H דרך 562.

באשר לתנועה אזורית למתחם H. תנועה אזורית למוקד היישובי צריכה להגיע במערכת הכבישים האזורית-561, 562, 553. אם ייסלל רק כביש 2 כמוצע בתכנית המופקדת, הרי שיותר מסביר החשש כי דרך מס' 2 תהיה בפועל כביש 561.

לדעתי החיבור בין מחלף אילנות לכביש 562 הוא כביש 561.

אין מקום להכניס לקדימה תנועה שיעדה/מוצאה כביש 562 ומזרחה, אם איננה הכרחית.

אם ייסלל כביש 561, הרי שהמקטע המוצע על ידי משרתת את היישוב והמשכו מערבה יפותח, אם בכלל, בתכנון המפורט העתידי, לטובת המתחמים 1A ו-A2 כאשר יפותחו, וכחלק מהתכנון המפורט שלהם, כל מתחם בשעתו.

אבקש לציין שצוות התכנון בתשובתו האחרונה כתב "אופציה לחיבור נוסף במתחם A1 לדרך מאושרת". כלומר ההצעה שלי אינה שונה מהותית שכן היא גובלת במתחם A1, ותחמתי אותה למתחם H (בעידכון גבולו הצפון מערבי) כדי שתופיע בתכנית של מתחם אחד, כדי שניתן יהיה לאשרה וליישמה בחלוקה הוגנת של הנטל בתכנון ופיתוח מתחם H.

החלק המערבי של דרך מס' 2 בתכנית המופקדת מוצע בנספח התחבורה של התכנית המופקדת בחלופה קבועה וחלופה זמנית. התווך החקלאי מצפון למתחמים A1 ו-A2 נתפס ע"י הכביש באופן מוחלט. על אחת כמה וכמה אם שטח יופר באופן זמני לחיבור ל 561, וייתכן שהזמני ייהפך לקבוע. ייעוד השטח בתכנית מוריד כבר עתה את הפוטנציאל והשימוש החקלאי בקרקע. רצינו דרך הקושרת בין היישוב לנוף החקלאי וייתכן ונקבל בפועל, שטח ללא דרך וללא נוף חקלאי.

דרך מס' 2 מהווה מוקד מהותי בהתנגדויות לתכנית. צוות התכנון הבין וצמצם. כל יעדה של תכנית המתאר הכוללנית לתת אופק לפיתוח היישוב בשלביות ולפי מתחמים. לכל מתחם תיערך תכנית מפורטת בה תותווה רשת הדרכים במתחם. כל תכנון המתחם בראיית, אחריות וסמכות הרשות המקומית והועדה המקומית.

לכן אני מציע כי בתכנית הכוללנית נבטיח את דרך מס' 2 בחיבור ל 562, ביצירת חיבור למתחם החשוב H, ובסימון קטע הכביש הנופי עד רחוב חנקין, בהתאם לעידון שהציע צוות

התכנון. כביש ברוחב כולל 16 מ. ומכאן מערבה לסמן את ציר דרך מס' 2 על בסיס ציר האופניים, ולקבוע הנחיות לתכנון מפורט של הדרך, כולל גמישות, כחלק מתכנון מתחמי A1 A2.

מדוע?

פיתוח כל מתחם מחייב התוויה של תשתית תחבורתית נוספת, הן כחלק ממארג היישוב בחיבור לכבישים קיימים ויצירת מערך חדש. דרך מס' 2 צריכה להתאים לתכנון המפורט של המתחמים, לבינוי בהם, לתשתיות, לטיילות, לציר האופניים ולקישור לשטח הפתוח. הכללת דרך מס' 2 במתחמים תאזן בין פיתוח המתחמים לבין מצב שהדרך תקודם בנפרד, על בסיס התכנית המופקדת.

יתרה מכך, דרך מס' 2 שתקודם עם פיתוח המתחמים תתאים לדרישות שלביות. פיתוח מתחם עם פיתוח דרך המשרתת אותו ואת היישוב.

דרך מס' 2 על בסיס התוויה ציר האופניים תתחבר לדרך מס' 1. דרך מס' 1 קושרת בין רחוב הרצל למחלף אילנות, אך פיתוחה מדרום לצפון אינו מחייב ביצוע מחלף אילנות. משמע, היה ומחלף אילנות לא יפותח, והיה והבדיקה התחבורתית שתלווה את פיתוח המתחמים תאפשר זאת, ניתן יהיה לפתח כביש מאסף כחלק ממתחם בפיתוח.

דרך מס' 2 על בסיס התוויה ציר האופניים שתתחבר לדרך מס' 1 אינה מבוססת על פיתוח מחלף אילנות, על סלילת כביש 561 ואינה "חלופה" ל 561.

ייתכן ודרך מס' 2, אם זמנה יגיע, עם מנת פיתוח שטחים לבינוי, תתקבל יותר בהבנה ותותווה באופן המתאים הן לשמירת השטחים הפתוחים והן תוך מענה על צרכי התושבים ובתכנון מפורט שישלב מניעת מפגעים סביבתיים מהדרך.

המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות. לקבל את המלצות צוות התכנון לרוחב דרך כולל של 16 מ'. לסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. קטע דרך זה יפותח כחלק ממתחם H. לסמן את המשך דרך מס' 2 מערבה, במתחמים A1 A2 כציר לתכנון דרך מס' 2 בתוואי צמוד לציר האופניים עד חיבור לכביש פנימי מס' 1, (דרומית לצומת כביש 561). רק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדוייק רוחב המיסעה והפיתוח הנופי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים ושלב הפיתוח של קטע דרך מס' 2.

3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 25 23 24 31 65 67 49 50 72 76

הועדה המקומית מבקשת ליצור עוגן כלכלי רחב יותר מזה המוצע בתכנית ודורשת להגדיל בהתאמה במערב את שטחי התעסוקה צפונה עפ"י תמ"מ 36/21/3. המועצה המקומית דורשת תנאי למימוש יח"ד נוספות יהיה פיתוח אזור התעסוקה באנ"מ אילנות כך שיגיע לשטח תעסוקה של 12 מ"ר לנפש נומינלי – כפי שנקבע בהחלטה להפקדת התכנית.

צוות התכנון מביא תמונת מצב עדכנית לפיה תכנית המתאר מרחיבה את שטחי התעסוקה בישוב העומדים על כ-3.3 מ"ר לנפש כיום לכ- 9 מ"ר לתושב ולכ- 12 מ"ר/נפש עם הרחבת אזור התעסוקה המערבי על שטחי האנ"מ. לאור זאת שתמ"מ 36/21/3 פורסמה לאחרונה לתוקף, מוצע ליעד את השטח לתעסוקה המסומן בתמ"מ בתחום קדימה צורן ביעוד "תעסוקה" ולכלול בהוראות הנחיות לעת התכנון המפורט בהתאם להוראות התמ"מ..

הועדה המקומית והרשות המקומית מבקשות גם לכלול בתכנית פיתוח כלכלי לתעשייה חקלאית (התייחסות גם בפרק מתחם G), תומכות בהתנגדויות יזמים במתחם K ובמתחם I להכשרת שטחי גן אירועים ופעילות מסחרית קיימת לטובת הבסיס הכלכלי של היישוב.

יזמה רחבה יותר היא של מתנגדים אשר להם מקרקעין הממוקמים בנקודת מפתח תכנונית (סמוך למחלף אילנות, כביש 561, כביש 4 ומגורים מתוכננים). מבוקשם לפתח מקרקעין אלו לטובת קדימה וליצור "שער כניסה" חדש ליישוב שישרת את קדימה-צורן ויביא לשגשוג לאזור כולו.

מבוקשם לקבוע את יעוד הקרקע ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ליצירת רצף אורבני ובשל יתרונות השטח. השארת המצב כפי שמוצע יפגע בערך הקרקע. תתל 43, התמ"מ והתכנית המוצעת יחד מותירים לטענתם שטחי חקלאות שלא ניתן לממשם. תוספת שטחי תעסוקה תגדיל את שטחי המסחר לידי 12 מ"ר לנפש, ולא 9 מ"ר כפי שנקבע בתכנית.

ראוי, לטענתם, תחילה לפתח את האזורים הצמודים לקדימה ולא את האזורים שאינם צמודי דופן, מצידו המערבי של כביש 4 ואת אזור התעשייה הדרומי שאינו מייצרים רצף תכנוני ליישוב. לטענתם פיתוח אזור התעשייה הדרומי אף יחמיר את העומס התחבורתי באזור.

האזור הסובב את קדימה צורן משופע בשטחים ירוקים ואין, לטעמם, צורך בשמירה על המקרקעין האלה ביעוד חקלאי. בינוי בחלקות המתנגדים אף לא יהווה מחסום נופי לבנייה המתוכננת של 5 קומות.

ליזמות אלו השיב צוות התכנון בהיבט הכללי של הפיתוח הכלכלי שהוצע בתכנית ומתן המענה לסוגיה, כפי שהשיב לוועדה המקומית ולרשות המקומית כי תכנית המתאר נותנת מענה לפיתוח הכלכלי הנדרש ליישוב הן במסגרת אזורי התעסוקה המסומנים בתכנית ממערב לכביש 4 ובמזרח קדימה והן במסגרת תמ"מ אנ"מ שרון 36/21/3. בהיבט חזון היישוב והתכנון הכולל ענה כי ההרחבה המבוקשת אינה צמודת דופן ליישוב הקיים ותהווה הרחבה ניכרת ותפגע בחזון התכנית לשמירה על המעטפת הירוקה והחקלאית ועל חייך פתוח המשוחרר מכל בינוי ממזרח לכביש 4. בנוסף, ההרחבה המבוקשת חורגת באופן ניכר משיעורי הגמישות של תמ"מ 21/3 לתוספת שטחי פיתוח.

המועצה המקומית ביקשה לכרוך פיתוח מגורים ביישוב בפיתוח שטחי תעסוקה ומסחר. בנושא השלבויות מציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר נותנת בסיס כלכלי איתן להתפתחות של היישוב. אין הגיון תכנוני בהתניית פיתוח המגורים בפיתוח שטחי המסחר והתעסוקה. המועצה המקומית היא זו שצריכה לפעול לקידום ופיתוח שטחים אלה ולמשיכת יזמויות כלכליות ליישוב.

המלצתי לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולכלול את אנ"מ אילנות במתחם J בשילוב הוראות מתאימות בסעיף 6.1.10. (כחלק מתיקונים טכניים בתשריט ובהוראות כפועל יוצא של תכניות מאושרות) יתרה מכך לאחר עדכון תת"ל 43 נותר שטח חקלאי כולו בין הדרך לשטח התעסוקה וממליץ לסמנו כשטח לתעסוקה.

לעניין היזמויות במתחמים I ו K המלצתי לדחות אותן. כפי שהרחבתי בפרק השטחים הפתוחים, חשיבות השטחים הפתוחים במערב קדימה גוברת על הצורך לייעד אותם בתכנית זו לפיתוח. על אחת כמה וכמה שהתכנית נותנת הזדמנויות בשטחים המפותחים והשטחים הצמודים לאזור תעסוקה, בשטחים שחשיבות פיתוחם כעוגן יישובי וחיזוק איחוד היישוב.

לעניין שלבויות המלצתי לדחות את הזיקה המבוקשת. כפי שפירטתי בפרק שלבויות

3.8 סביבה כפרית וחקלאית

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 11 16 31 34 38 44 59 67 72

חזון היישוב השתלבות במרחב הכפרי הסובב אותו.

"תותים", והשם "כפר קדימה" הם מותגים ברמה הארצית המבטאים את האופי והסביבה הכפרית של היישוב קדימה מראשיתו לפני 80 שנה ועד היום. לא בכדי הסביבה הכפרית הינה אבן שואבת לאוכלוסיה ליישוב, ולא בכדי היישוב המאוחד מבקש לשמור על הסביבה.

מערכת התכנון הארצית קבעה בתמ"א 35 את תחום היישוב קדימה צורן במרקם שמור משולב, בשונה מפרדסיה ואבן יהודה שנקבעו במרקם עירוני. תמ"מ 21/3 מרחיבה ומפרטת את עולם המונחים הירוקים ובתחום השיפוט של קדימה צורן יש: אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, יער, גן לאומי, שמורת טבע. שטחים רבים בגבול השיפוט הינם חקלאיים.

כלומר, ערכיות המרחב הכפרי מוכרת לכל. ערכיות זאת מבוטאת בחזון, ערכיות זו באה לידי ביטוי ואיזון בתכנית המתאר הכוללנית.

יחד עם זאת החזון אינו הקפאת הפיתוח, אלא מתן אופק לפיתוח היישוב המאוחד תוך השתלבות במרחב הכפרי הסובב.

הפיתוח המוצע בתכנית הכוללנית הוא בתחום שנקבע לפיתוח בתמ"מ 21/3.

השטח הכפרי הפתוח בתכנית הכוללנית הוא מתחמים I,K,D,G. מתחם הלל מדרום לצורן ומזרחית לכביש 562 אינו בתחום התכנית הכוללנית, אינו בתחום קדימה והינו גם חלק מהשטח הכפרי הסובב.

הפיתוח בשטח הכלול במתחמים לעיל עלה במסגרת ההתנגדויות לתכנית הכוללנית. הן בהתנגדויות לפיתוח המוצע בהם והן כיזמות המסדירה בינוי קיים והן הצעות לפיתוח חדש.

במתחם I הוגשה בקשה לייעד שטח מסחרי תומך פעילות פנאי ונופש כך שהשימוש יותאם לתכנית האנ"מ. בנוסף מצוין כי ישנה דרך מאושרת המתחברת לאזור התעשייה המערבי אשר תיצור קישוריות ורצף לאזור זה. בדיון עלה ששטחי המתנגד נמצאים בתחום תת"ל 43 וכי במתחם זה פועל מגרש מכוניות ואזור מסחרי ארעי הקרוי מרכז קניות אילנות. כל השימושים לא מאושרים ובבנו ללא היתר בשטח חקלאי,.

מפליא שהמועצה וקבוצה מאוגדת של תושבים תומכים בהתנגדות זו ברצף השטחים הפתוחים היוצרים את מסדרון הנופש מערבה.

במתחם K פועלת תחנת הדלק פז לאורך כביש 4. לתחנה חיבור קיים מכביש 4 ולתחנה יהיה חיבור מרמפת הירידה מכביש 4 למחלף אילנות. התחנה כיום הינה עוגן לפעילות מסחרית ולגן אירועים "קדמת עדן" שפעל במקום. מתנגדים הפועלים במקום ואלו הסמוכים להם ביקשו בתמיכת הועדה המקומית והמועצה המקומית לייעד שטחים לפעילות מסחרית לטובת הבסיס הכלכלי של היישוב. בהקשר זה ביקשו המועצה והועדה המקומית לייעד שטח למוקד חירום במחלף אילנות.

לכל הפעילויות הללו מקום מעבר לכביש 4 בשטח אזור התעסוקה המערבי.

יש שראו את המרחב בין כביש 4 ליישוב הקיים ב"גדול" ובהתנגדותם טענו כי מקרקעי המתנגדים ממוקמים בנקודת מפתח תכנונית (סמוך למחלף אילנות, כביש 561, כביש 4

ומגורים מתוכננים), ולכן מבוקש לפתח אותם לטובת קדימה וליצור "שער כניסה" חדש ליישוב שישרת את קדימה-צורן ויביא לשגשוג לאזור כולו.

בקשתם לקבוע את יעוד הקרקע ל"מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ליצירת רצף אורבני ובשל יתרונות השטח. לטענתם, השארת המצב כפי שמוצע יפגע בערך הקרקע. בנוסף, תת"ל 43, התמ"מ והתכנית המוצעת יחד מותירים שטחי חקלאות שלא ניתן לממשם.

תוספת שטחי תעסוקה תגדיל את שטחי המסחר לידי 12 מ"ר לנפש, ולא 9 מ"ר כפי שנקבע בתכנית. לכן, ראוי תחילה לפתח את האזורים הצמודים לקדימה ולא את האזורים שאינם צמודי דופן, מצידו המערבי של כביש 4 ואת אזור התעשייה הדרומי שאינו מייצרים רצף תכנוני ליישוב. לטעמם, פיתוח אזור התעשייה הדרומי אף יחמיר את העומס התחבורתי באזור.

המתנגדים טוענים כי האזור הסובב את קדימה צורן משופע בשטחים ירוקים ואין צורך בשמירה על המקרקעין האלה בייעוד חקלאי. בינוי בחלקות המתנגדים אף לא יהווה מחסום נופי לבנייה המתוכננת של 5 קומות.

המתנגדים טוענים כי על פניו נראה כי התוספת לא תביא לחריגה מ 10% שבגבולות הפיתוח על פי התמ"מ.

בקשות נקודיות נוספות עסקו בהתווית כביש 1 ודופן הבינוי ליישוב, פעילות ומקרקעין ברחוב הרצל בכניסה ליישוב ובמהותן הרעיון דומה, פיתוח בשטח החקלאי.

כל הבקשות האלו, הנקודתיות והרחבות, הפרטיות והציבוריות, סותרות את חזון היישוב לסביבה הכפרית, סותרות את תמ"מ 21/3, סותרות את תפיסת התכנון של תת"ל 43 לגבי כביש 4. לכן אני ממליץ לדחות בקשות פיתוח אלו.

3.8.1 מבני משק וחממות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 41 45

למרות שהתכנית מציינת כי היא אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן ערב אישורה, לפי תכנית הצ/130 מותר בקרקע חקלאית זו להקים בנייני משק וחממות ואילו בסעיף 4.1.9.2 בתכנית המתאר נאסר הקמת בתי אריזה וכל מבנה תעשייה חקלאית מכל סוג, דבר הפוגע בהכנסה של בעלי החלקות.

צוות התכנון מציע ואני מצטרף, לקבל חלקית את ההתנגדות – בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הצ/130, מוצע להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

3.8.2 דרכים חקלאיות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 55

מדובר בחלקות חקלאיות המשמשות לעיבודים חקלאיים. התכנית מבטלת דרכים קיימות הנותנות גישה לחלקות הנ"ל. מבקשים לשמר דרכים קיימות אלה או לחילופין לסמן מעברים חלופיים.

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות –

תכנית המתאר עוסקת בייעודים מוכללים ואינה מבטלת דרכים מאושרות. דרך גישה לחלקה חקלאית הינה שימוש מותר בייעוד שטח חקלאי. יחד עם זאת, בכדי למנוע אי בהירות מוצע לשנות ברשימת השימושים בסעיף 4.19.1 לציין "דרכים חקלאיות" במקום "דרכי עפר". בנוסף, מוצע כי בסעיף 6.1 ד' תתוסף הנחיה כי התכנון לדרך הנופית יכלול פתרונות גישה לשטחים החקלאיים.

3.9 תמ"א 35 וצפיפות הבנייה באזורים חדשים

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14 16 29 34 38 41 63 64 73 75 76 76

מה טוענת המועצה המקומית:

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 יחיד 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 יחיד צריכה להיות 5 יחיד לדונם נטו. בעוד, שכאשר מתייחסים בתכנית המתאר לחיבור שני היישובים יחד ולהיקף אוכלוסייה של מעל ל- 20,000 תושבים, קובעת תכנית המתאר צפיפות של 7-14 יחיד לדונם נטו.

התאמה להוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות וגובה

טענה המועצה המקומית :

שטח ההרחבה הוגדר בתמ"א 35 כמרחב שמור משולב. הבינוי המוצע אינו תואם את הוראות תכנית תמ"א 35 למרקם שמור משולב. התכנית סותרת את סעיף 7.4.1 (2) לתמ"א כיוון שהפיתוח המוצע משנה את אופי הסביבה באופן מהותי. התכנית גם סותרת את סעיף 8.2 לתמ"א לעניין הרחבת יישוב מיוחד

התכנית צריכה להתייחס לקדימה צורן כשני ישובים נפרדים בהתייחס לצפיפות המגורים הנגזרת מגודל הישוב. מספר התושבים שהיה צפוי על פי התמ"א לא יעלה על 20,000 תושבים בשנת 2020 וצפיפות של 5 יח"ד לדונם. איחוד היישובים יוצר ציפוף פיקטיבי

צפיפות הבינוי מנוגדת להוראות תמ"א 35, הקובעת צפיפות של 5 יח"ד לדונם בקדימה וחורגת בצורה קיצונית מנורמות התכנון המקובלות עתה בישוב ואינה עולה בקנה אחד עם הרצון לשמירה על צביון הישוב, המאזן בין כפרי לעירוני. הצפיפות הקבועה בתכנית תביא למצב של בינוי המנוגד לאופי היישוב וצביונו. חשש שהבינוי ייצור חומת בניה גבוהה סביב יישוב.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים

- סעיף 7.4.1 בתמ"א 1/35 דן בתכנית מתאר מחוזית ולא בתכנית מתאר מקומית. בנוסף, התכנית כאמור שומרת על אופיו של הישוב והאזור, תוך איזון בין הפיתוח המקומי והשמירה על המרחב הפתוח העוטף את הישוב.
- סעיף 8.2 בתמ"א 1/35 מאפשר את הרחבת הישוב בהתאם ללוח 3 בתמ"א 1/35 קדימה- צורן נקבע כישוב מיוחד. יש לציין כי גם אם לוקחים בחשבון את הזכויות המאושרות בקדימה (ללא צורן), קיבולת האוכלוסיה של הישוב עולה על 20,000 תושבים, כך שממילא צפיפות הבניה המינימאלית לפי דגם הישוב בנפת שרון היא 7 יח"ד לדונם נטו.

תמ"א 35 היא תכנית מתאר ארצית, ועל פי הוראותיה תיבחן כל תכנית מתאר מחוזית, תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת. לכן קיימת בהוראות תמ"א 35 הבחנה ברורה בין ההוראות המתייחסות לסוגי התכניות השונים.

כדי לאפשר הבחנה ברורה בתוך המרחב הארצי בין שטחים מאפשרי פיתוח לבין שטחים מוטי שימור, ובכדי לבטא את עקרונות התכנון, נדרשה תמ"א 35 לפתח מרכיב חדש בשפת התכנון הנקרא "מרקם". המרקמים הם אזורי תכנון המתוחמים בתשריט המרקמים, ושונים זה מזה ביחסים הכמותיים והמרחביים בין ייעודי הקרקע לשימושיה, ברמות הפיתוח והשימור שבתוכם וכללים המסדירים ומכוונים יחסים אלה בתוכם.

הישוב קדימה צורן נכלל במרקם שמור משולב.

מרקם שמור משולב מטרתו לאחד ברצף ערכי טבע, חקלאות, נוף, התיישבות ומורשת תוך יצירת- שדרה ירוקה מצפון לדרום וחיצים פתוחים לאורך ערוצי נחלים ראשיים במרכז. המרקם מיועד להשיג שילוב מרבי של הערכים המאפיינים עם פיתוח מוגבל במרכז הארץ ופיתוח זהיר באזורי הפריפריה.

בזיקה להתנגדויות שתפורטנה להלן חשוב להציג מהו המרקם העירוני בו נכללים ישובים סמוכים כפרדסיה, כפר יונה ונתניה.

מרקם עירוני אליו יכוון עיקר הפיתוח של שימושי הקרקע, ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים. הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובינעירוניים לצורכי ציבור, ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח הארוך.

תמ"א 35 אושרה בשנת 2005. תיקונים לתמ"א אושרו ב-2015-2016 - תמ"א 1/35, תמ"א א/1/35 ותמ"א ב/1/35.

קדימה וצורן הם ישוב אחד משנת 2003 והתכנית הכוללנית נערכת ליישוב אחד משנת 2010. תמ"א 35 אושרה בשנת 2005 ובה מופיע בלוח מס 3 הישוב קדימה צורן כישוב אחד, המוגדר כישוב מיוחד גדול, עם צפי לגידול אוכלוסין – 20,000 נפש.

צור הדסה	שמור משולב	ירושלים	מיוחד גדול	20,000
צפת	שמור משולב	צפת	ישוב לפיתוח מיוחד	
קדימה - צורן	שמור משולב	השרון	מיוחד גדול	20,000

צילום מלוח 3 בתמ"א 35

לכן לא ברורה לי עמדת הרשות המקומית האחת, המבקשת לראות עצמה כשני ישובים 15 שנה אחרי איחודם, ו 13 שנים אחרי שתמ"א 35 רואה בהם ישוב אחד.

גם בתמ"א 1/35 שאושרה בשנת 2016, קדימה צורן הוא ישוב אחד, ומיוחד.

צפת	שמור משולב	צפת	ישוב לפיתוח מיוחד
קדימה - צורן	שמור משולב	השרון	מיוחד
קיסריה	חופי	חדרה	מיוחד

לוח מס 3 בתמא 1/35

בלוח מס 3 בתמ"א 1/35 אין צפי כמות נפשות לישובים .

קביעת צפיפות הבניה המינימלית ביח"ד לדונם היא לפי דגם הישוב, וקדימה צורן המונה כבר כיום , לפי נתוני המועצה בהתנגדות, למעלה מ 20,000 נפש, מוגדרת לכן צפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם לפי דגם ישוב 3, שמור משולב בנפת השרון – 7 יח"ד לדונם נטו.

לוח 1 - המשך

מחוז	נפה	מרקם	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
ירושלים	ירושלים	עירוני	12.0	10.0	7.0	6.0	3.5	2.5
		שמור משולב	-	8.0	6.0	5.0	4.0	2.5
צפון	גולן	כפרי	-	-	4.0	4.0	3.0	2.0
		שמור משולב	-	-	4.0	4.0	2.0	1.5
		שמור ארצי	-	-	4.0	4.0	2.5	1.5
		חופי	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	5.0	4.0	4.0	3.0	2.5
		עירוני	-	5.0	4.0	4.0	2.5	2.5
עכו	כינרת	כפרי	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	-	-	-	-	2.5
		עירוני	-	6.0	5.0	5.0	3.0	2.5
		כפרי	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	-	-	-	-	2.5
		חופי	-	-	-	-	-	2.5
ירדנאל	ירדנאל	עירוני	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5
		כפרי	-	-	-	-	-	2.5
		שמור משולב	-	6.0	5.0	4.0	3.5	2.5
		עירוני	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	-	7.0	5.0	4.0	3.0
		חופי	-	-	-	-	-	3.0
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	-	-	-	-	-	3.0

לכן אני ממליץ לדחות את ההתנגדות והבקשות לקבוע צפיפות של 5 יח"ד לדונם.

ולעומת המבקשים להקטין את מס יח"ד לדונם הופיעה בהתנגדויות גם בקשות מהסוג "מתבקשת הוועדה המחוזית הנכבדה להורות על תיקון הצפיפות המוצעת בתכנית בכלל ובמתחם H1 בפרט ולהגדיל את שטחי הבניה ואת הצפיפות כך שתעמוד בפועל בדרישות תמ"א 35 ובהחלטות המועצה הארצית וועדת המשנה לעררים. לשם עמידה ביעדים האמורים, יש להגדיל את הצפיפות המוצעת במתחם H1 כך שתעמוד על 18 יח"ד לדונם ברוטו ולא פחות מ- 14 יח"ד לדונם ברוטו (וזאת בהתייחס לשטחים המסומנים בתכנית כשטחים המיועדים למגורים) וכן יש להתאים את שטחי הבניה לצפיפות זו."

התייחסות החוקר:

הוועדה המחוזית החליטה בדיון להפקדת התכנית לקבוע בתכנית כי ביעוד מגורים א (בניה חדשה) צפיפות 7-14 יחידות דיור לדונם. לטעמי, אין עוררין כי תמ"א 35 היא הקובעת והמנחה.

אוהבים תושבי היישוב את יישובם, וכך רבים מאזרחי ישראל. אין יישוב כפרי, קהילתי, עירוני וכו' שקופא על שמריו ונותר כפי שהיה פעם ואז. יישובים רבים כמו צורן, שקמו כקהילתיים וכפריים בבתים צמודי קרקע, זוכים היום לבינוי בתי מגורים במספר קומות. לא מעט "מושבות" ויישובים כפריים הופכים לנוף בינוי עירוני.

קדימה לא יכולה להישאר "שמורת טבע" בנושא, וחלה על היישוב קבלת חלק מנטל הפיתוח במרכז הארץ. לכן לא ניתן להיענות לבקשות של צפיפות 5 יח"ד.

התכנית המופקדת קובעת 7-14 יח"ד/ד והשאלה האם הכרח לקבוע רף עליון. מעשית, קביעת רף עליון יוצרת צפייה/הבנה שכאילו זה רף תחתון, או המספר אליו מכוונת הוועדה. צפייה/הבחנה זו יוצרת חלק גדול מהעיסוק באיום התכנית המופקדת על צביון היישוב. כך גם עם המלצת צוות התכנון 7 יח"ד/ד' לטעמם משקף 5-9 יח"ד/ד. שוב מספר שיוצר צפייה כי 5 יהיה מקסימלי ולא מינימלי, והאחר כי 9 הוא המספר הקובע.

מהתכנית הכוללנית ועד לתכנית מפורטת והיתרי בנייה, הדרך עוד משלבת הכנת מסמך מדיניות עיצוב שתיזום הוועדה המקומית.

מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים בישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים בישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום הישוב.

לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי שיערך בקנ"מ 1:500 לפחות, ויציג באמצעות תכניות, חתכים וחזיתות ומודל תלת מימדי להמחשת התכנון, את פריסת המבנה או המבנים במגרש או במתחם, במלא קיבולת הבנייה המותרת, תוך ציון ייעודם. כן יציג הנספח את אופן העמדת המבנים בשטח, יקבע את מפלסי הקומות ומפלסי הקרקע הטבעית והמתוכננת, את דרכי הגישה ברגל וברכב, את סידור החנייה כנדרש על פי תקן חנייה התקף ליום הגשת התכנית, את פיתוח השטח ופרוט חומרי הבנייה למבנים ולפיתוח, וכל נספח נוסף הנדרש בהתאם להחלטת מוסד תכנון.

לכן, המלצתי בנושא היא לקבוע בתכנית רק כי צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א' תהיה 7 יח"ד נטו, כקבוע בתמ"א 1/35. יחד עם זאת שני מתחמים חדשים ראויים למחשבה על פיתוח אינטנסיבי יותר, מתחם H ומתחם F ובהם מומלץ להותיר את הכתוב בתכנית המופקדת 7-14 יח"ד לדונם במטרה לעודד בהם בינוי, ובתכנון המפורט יש לתכנן בהתאמה לבינוי גובל קיים.

3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 14 16 22 25-26 27 34 37 38 63 64 73 75 76 77 לאדם אין זכות מוקנית על הנוף הנשקף מביתו. רבים המקרים ורבות הדוגמאות שבית חדש מסתיר את הנוף לבית קיים. נפוץ במחוזותינו גם, שכל אחד רואה את הגיבנת של השכן ממול, ושוכח מה ביתו גרם לנוף של השכן מאחור.

נכון שאופי בינוי של יישוב קשור אסוציאטיבית בצביונו. יישוב כפרי בבנייה נמוכה, עירוני בגבוהה. קדימה יישוב במרקם שמור משולב לפי תמ"א 35 אינו עירוני ואינו כפרי בהגדרתו. כבר כיום יש שילוב ביישוב ולאורך רחוב הרצל ומשרדי הרשות המקומית, לדוגמא, מבצבצים בתים בני מס קומות לקו הנוף. באזור B מוצעת בנייה גבוהה ולא היו על כך התנגדויות. רמת אמיר בנייה 8-9 קומות. כך שגם קדימה פנים שונות לה.

ניצפות היישוב – היא גם סוגייה של נוף וגובה הבינוי, של מרקם הבנייה. סוגייה סובייקטיבית בעיני המתבונן.

סוגיית אופי הבינוי וגובה הבינוי בשטחים החדשים מאיימת מאד ולכן חזרה בהתנגדויות רבות.

בין הטענות שעלו :

- העיקרון כי אזורים צפופים ימוקמו בשולי היישוב אינו נכון ופוגע בנראות היישוב מסביבתו ומפר את הצביון הכפרי של היישוב.

- יש לדאוג לבינוי מדורג כלפי השכונות הקיימות והשתלבות הבינוי בצביון הקיים.
- דורשים שינתנו הוראות בתכנית כך שקו הבניינים הראשון הצמוד לאזור מבונה ישן יהיה של צמודי קרקע בלבד וכי התכנון החדש ישתלב בישן בדירוג מתון של עליה במספר הקומות בהתרחק מאזור בניו ישן.
- אין לראות ביישוב אופי עירוני מתפתח אלא יישוב בעל אופי כפרי ועל כן אין להגדיל הצפיפות.
- מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1,2,3, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.
- גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן לגובה של 5 קומות, מה שייצור חומה של בניינים גבוהים סביב היישוב הקיים (בעיקר לאורך כביש 4 במערב דרך 561 בצפון), מה ששונה מהצביון הקיים.
- התכנית מציעה צפיפות גבוהה משמעותית מהקיים היום ובכך פוגעת באופי הישוב – יצירת חומה בינוי.
- הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכך התכנית לא מתייחסת. מבוקש להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.
- כדי לא לפגוע בדיירים הוותיקים, דורש כי הבניינים הצמודים לאזור מבונה ישן, יהיו צמודי קרקע בלבד, והבנייה החדשה תהיה בדירוג מתון של עליה במספר הקומות ככל שמתרחקים מאזור מבונה ישן.

ובמבט אחר

- להורות על בינוי של עד 6 קומות במתחם C, בניגוד ל-3-4 קומות כפי שמוגדר בתכנית מח/309.
- יש להצמיד לצורך ולמתחם c1 בשולי הישוב בניה צפופה וגבוהה, במקום בשטחים המיועדים לפיתוח בקדימה. הגדלת מס' יח"ד במתחמים אלו תאפשר את צמצום הצפיפות במתחמים A ו H.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

התכנית שנדונה בוועדה המחוזית קבעה צפיפות שלא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו וגובה בינוי עד 3 קומות. אולם, בדיון שהתקיים בתאריך 4.4.2016 החליטה הוועדה על הגדלת הצפיפות ל-7-14 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.

צוות התכנון סבור כי צפיפות וגובה הבינוי כפי שהוחלט בוועדה המחוזית אינו תואם את אופיו של הישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי פחות סביר.

תמ"א 1/35 מגדירה את אזור היישוב קדימה צורן כמרקם שמור משולב ואינה כוללת אותו בתחום מרקם עירוני הכולל את אבן יהודה, כפר יונה ופרדסיה, המהווים חלק מהמרקם של העיר נתניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה ליישוב קדימה צורן הממוקם בין היישובים הכפריים באזור לב השרון ולשמר את צביון הבינוי ביישוב בהתאם. ראוי לשמור על בינוי בחתך לא גבוה ולהגדיל את הצפיפות בצורה מבוקרת ביחס לצפיפות הקיימת כיום.

על כן, מציע צוות התכנון לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, מוצע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצת החוקר לקבל חלקית את ההתנגדויות .

לגבי אופי הבינוי בצמוד לבינוי קיים הרי שלשם כך יועדו מסמכי המדיניות לכל מתחם והתכנון המפורט לכל מתחם. כשתאושר התכנית הכוללנית את אופי הבינוי תקבע בתכנית המפורטת הרשות/ הוועדה המקומית.

לגבי גובה הבינוי, מאחר ולאחרונה הועדה המחוזית אישרה בתכנית מח/309 בינוי לגובה 3-4 באזור מגורים ב, ומאחר ושטח מח/309 דומה באופיו לשטח העוטף את כל קדימה באזורי המתחמים המוצעים לפיתוח, **המלצתי לקבוע בתכנית הכוללנית בינוי עד 4 קומות באזורי הבינוי החדשים, למעט מתחם H ומתחם F בהם נדרש בינוי יותר אינטנסיבי שאופיו יקבע בתכנית המפורטת ובהתאמה לבינוי גובל קיים.**

3.11 יח"ד קטנות וגודל יח"ד ממוצעת

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 14 27 38 40 41 42 45 46 47 58 64 73 77 75 התכנית המופקדת קובעת באזורי בנייה חדשים בייעוד מגורים א, צפיפות 7-14 יחד/ד, תמהיל 33% דירות קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר וגודל דירה ממוצעת 110 מ"ר. ההתנגדויות בנושא יח"ד עסקו בתמהיל, בגודל יחד קטנה, שטח יחד ממוצעת ובשאלה למה בכלל נחוצה קביעה שיכולה לפגוע בתכנון ומעמד היישוב.

- מבוקש ביטול הגדרת גודל דירה מקסימלי ולציין רק את אחוז יח"ד קטנות
- לבטל את ההוראה לשמירה על 33% יח"ד קטנות ולהתאים ל-20% כפי שקובע חוק התו"ב וכן לאפשר לרשות המקומית להגביל את מספר יח"ד קטנות

- קביעת גודל דירה ל- 100 מ"ר מהווה סטייה מהוראות התכנית המגדירים גודל יחד מוצעת- 110 מ"ר.
- ההצעה של 20% יח"ד קטנות עד 85 מ"ר תפגע ברצון של אוכל' חזקות לגור במקום. התכנית פונה לאוכלוסיות חלשות – חושש לפגיעה במעמד היישוב.
- מבוקש לקבוע טווחים לגובה מבנים, שטח הדירה ושיעור יח"ד קטנות ולא ערך יחיד כפי שמוצע היום זאת כיוון שתהליך התכנון הארוך וייקח זמן עד שיאושרו התכניות המפורטות.
- יש לבטל את ההוראה התכנית המופקדת המחייבת הצמדתן של הדירות הקטנות לדירות הגדולות שבקומת הקרקע, ולהבהיר ולקבוע את ההפך דווקא- שהדירות הקטנות יבנו בנפרד וכדירה עצמאית זאת על מנת לאפשר דיור לכלל האוכלוסיות ולא רק למי שיכול לרכוש דירה וקטנה יחד.
- טענה כנגד כמות יח"ד קטנות והצמדתן לבתי קרקע. מוצע לתקן ולהתאים את תמהיל יח"ד הקטנות לתמהיל המקובל שנבחן אך לאחרונה ביחס לקדימה עם אישורה של תכנית מח/309 ולהעמידו על 20% בסה"כ יח"ד ולא של 33% כפי שמוצע בתכנית. במיוחד שאופי הישוב משפחתי ואין קהל יעד של סטודנטים/ קשישים ולכן אינו מצריך כמות כזו של יח"ד קטנות.
- כ"כ מבקשים המתנגדים מהוועדה לבטל את הקביעה להצמיד את הדירות הקטנות ליח"ד גדולות יותר כיוון שמצד אחד נמנע מאנשים לקנות רק יח"ד קטנה ומנגד מכריחים את שאר האוכלוסיה לקנות דירה להשקעה. מדוע יח"ד קטנות חייבות להיות דווקא דירות קרקע כפי שמצוין בהוראות התכנית?
- היקף ההקצאה חורג בהרבה מן הכללים הנהוגים, אינו מתאים ליישוב קדימה צורן.
- ההצעה של 20% יח"ד קטנות עד 85 מ"ר תפגע ברצון של אוכל' חזקות לגור במקום. התכנית פונה לאוכלוסיות חלשות – חושש לפגיעה במעמד היישוב.
- התמהיל המקובל בשנים האחרונות הינו 20%. אף לא ברור על מה התבססה הקביעה כי יש צורך בהיקף שכזה, הרי לא נערך סקר צרכים דמוגרפי/ גאוגרפי לקביעת צרכי הישוב.
- הצמדת יח"ד קטנות מתאים למתחם 4A אך אין כל הצדקה להחיל הוראה זו על יתרת המתחמים ביניהם מתחם 1A, ומיוחד לא ברורה הקביעה לעניין ההצמדה בדירות הקרקע ספציפית.
- ההוראה לאסור על פיצול בעלות בין היחידות הקטנות ליחידות הראשיות במתחם 4A- שגויה מבחינה תכנונית ובלתי אכיפה. מבקשים למחוק את סעיף 6.1.1 (ד)(1)(ד)(3) בהוראות התכנית מהנימוקים הבאים:
- תגביל מאוד את יכולת הביקוש והשיווק של יח"ד הראשיות.
- יביא לישוב שוכרים רבים שאינם בני משפחה של בעלי הדירה הראשית ותמנע את היכולת להעביר את הדירה הקטנה לילדים.

- איסור פיצול הבעלות יכביד על אפשרות מימוש מטרת התכנית לציפוף מתחם 4A שצפיפותו גם כך נמוכה.
- איסור פיצול בעלות, יוריד את ערך יח"ד ויוביל להפחתת היטל ההשבחה שניתן לגבות, אשר חיוני ביותר לביצוע פיתוח התשתיות.
- הוראות שאינן מתאימות לתנאי השוק, נעקפות בדרכים מתוחכמות והסיכוי שמחלקות הפיקוח יצליחו לפקח על עברות הבניה, נמוך ביותר.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות כמפורט להלן –

היצע של דירות קטנות בישוב לא פונה לאוכלוסיות חלשות אלה מאפשר לאוכלוסייה בגילאים שונים וצרכים שונים להישאר במקום ולייצר קהילה בריאה עם חתך גילאים מאוזן .

גודל יחידת דיור ממוצעת ביישוב קדימה צורן עומד היום על 154 מ"ר שהוא בהחלט ממוצע גבוה. שיעור הדירות הקטנות ביישוב הוא קטן ומסתכם בכ-10%-15%. שטחן של חלק ניכר מהדירות בישוב נמצא בטווח של 140-220 מ"ר. ביישוב יש גם דירות גדולות מאד ושיעורן של הדירות בשטח הנע בין מ-200 מ"ר עד 500 ויותר עומד על כמעט 20% ממצאי הדירות ביישוב.

יצירת תנאים תכנוניים לקבלת תמהיל מגוון של יחידות דיור בישוב חשוב על מנת לאפשר לאוכלוסיות בגילאים שונים (לרבות צעירים מהישוב) למצוא דיור המתאים לצרכיהם ולאפשר קיום מחזור חיים מלא בישוב .

מאחר שבמצב הקיים החלק היחסי של דירות קטנות הינו נמוך, התכנית מציעה השלמת חוסר זה באזורי הפיתוח החדשים והובלת הישוב ליעד כולל בו 20% מסה"כ הדירות בישוב יהיו דירות קטנות לאוכלוסייה צעירה, מבוגרת ולמשקי בית קטנים.

בנוסף, על מנת לתת פתרון לצרכי המשפחה והשינויים העוברים עליה במהלך חייה מציעה התכנית עיקרון נוסף הקובע כי חלק מיחידות הדיור הקטנות יוצמדו ליחידות האם ללא פיצול בעלות ובדרך זאת יאפשרו גמישות בהתאמת גודל הבית לצרכי המשפחה המשתנים (יחידות בנים הורים) . יש לציין כי גישה זאת מוצעת כיום במספר אזורי פיתוח בארץ ואימוצה בקדימה צורן ובישובים דומים הינה ראויה ונותנת מענה למגמה הקיימת שנעשית בפועל באופן לא חוקי באמצעות פיצול דירות.

יחידות הדיור הקטנות בתכנית מתחלקות לשלושה סוגים

1. יחידות קטנות בשטח כ-70 מ"ר ברוטו במתחם H בייעוד מגורים משולב במגורים מיוחד המיועד לדירות סטודנטים, דיור מוגן למבוגרים, וכיו"ב.

2. דירות קטנות, (דירות סמך בנים /הורים) המוצמדות ומחוברות לדירה הראשית ויחד מהוות יחידת בעלות אחת .
3. יחידות דיור קטנות באזורי פיתוח חדשים בשטח עד 85 מ"ר שניתן לשווקם או כיחידה עצמאית או כיחידת סמך ליחידה הראשית .
יחד עם זאת מציע צוות התכנון את השינויים הבאים –
- 1) מוצע כי גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יעלה ל-125 מ"ר ברוטו (במקום 110 מ"ר ברוטו).
- 2) לשנות את היקף יח"ד הקטנות במתחמי הפיתוח החדשים ל-20% (במקום 33%) ולהתאים את היקפי הבינוי בהתאמה בכל מתחם.
- 3) להבהיר את הרשום בסעיף 6.1.6 ב.6 ולייחס אותו לתוספת יחידות דיור במרקם הקיים. לקבוע כי במתחמי הפיתוח החדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט.
- 4) בכל מתחמי התכנון החדשים יש לחשב את היקף הבינוי למגורים בהתייחס לגודל יח"ד ממוצעת.

התייחסות החוקר:

צוות התכנון נכנס עם כמות ומספרים מצד אחד ולאחר חשיבה, הקשבה ובדיקה, בא עם הצעה מחודשת.

בשנים האחרונות עולה הצורך לדירות קטנות במחוז המרכז . עולם המונחים סביב חקיקה המאפשרת תוספת יח"ד קטנות בתכניות קיימות נסב סביב תמהיל של דירות קטנות בהיקף של כ-20%, בנייה רוויה של 6 יח"ד לפחות וכן ששטח הדירות שיתווספו יהיה נמוך מ-80 מ"ר. תוספת יח"ד קטנות מאושרות בתכניות נועדו לענות על צרכי השוק, על אספקה ראויה של תשתיות ושירותים ועל צרכים חברתיים וכלכליים של אזרחים וישובים.

ההערות בהתנגדויות מגוונות . אנו עוסקים בתכנית כוללנית לטווח 20-15 שנה ועם כל הרצון הטוב איננו למודי נסיון מהמשמעות של התמהיל המוצע על חיי היום יום, על נושאי התחבורה, חניה, ההיבט החברתי והכלכלי, אספקת שירותים וכו'. המגמה הארצית היא לדעתי, המובילה בקביעה בתכנית.

אני ממליץ לקבל את המלצת צוות התכנון לעיל .

3.12 שב"צ / שצ"פ

3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 14 27

- יש לבחון מחדש את המצב הקיים היום, הסובל ממחסור בתשתיות (בעיקר תחבורה) ובמוסדות ציבור (חינוך, רפואה, רווחה, ספורט ופנאי) ועל ההשפעה המשמעותית של תוספת האוכלוסייה. על התכנית להציג פתרונות מידיים למצב התשתיות הקיים, יצירת שלביות ודרוג פיתוח מוסדות הציבור הנדרשים לקליטת האוכלוסיות החלשות.
- כבר עתה, ישנם שטחי ציבור רבים שאינם ממומשים לצרכי ציבור ולא ניתן מענה בסיסי והכרחי לצרכי האוכלוסייה הקיימת. לא ניתן להסתמך על שטחים אלה, ובמצב כזה היישוב לא ערוך לקלוט אוכלוסייה חדשה.
- מבקשים לא לשנות שטחים משב"צ לשצ"פ אלא לסמן יעוד משולב
- בתכנית המתאר סומנו שטחים שהיו בייעוד שב"צ כשטחי שצ"פ. דבר זה פוגע באפשרות המועצה לבנות בשטחים הציבוריים תחת הקצאת חלק משטח השב"צ כשטח ירוק.
- מבוקש לתקן ולהחזיר את שטחי השב"צ המוגדרים בתכניות מאושרות. יש לשמור על רצף התנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים ממרכז היישוב לשטחים הירוקים ולשמורות טבע.
- המועצה תוכל להקצות חלק משטחי השב"צ לשטחי שצ"פ אך לא יתאפשר להפך.
- שטחי ציבור רבים הפכו בתכנית לשצ"פים. מרבית שטחי הציבור אינם ממומשים בפועל וקיים מחסור בשטחי ציבור.
- הצורך בשטחי ציבור ניתן על חשבון קרקעות לפיתוח שמצריכים הפקעות חדשות מבעלי הקרקע באופן לא מידתי. שטחי ציבור מסויימים עברו "לצד השני של הכביש" במקום להשתמש בייעוד הקיים.
- למועצה יהיה קשה לפתח שטחי ציבור חדשים. ראוי לאגד מוסדות ציבור למכלולי ציבור.
- הסבת שטחים רבים משבצ לשצפ נעשו בניגוד להחלטת הועדה המחוזית מיום ה-26/10/15 כי התכנון המפורט יקבע את המיקום המדויק של השצפים והשבציים. בנוסף ישנו עודף בשטחים פתוחים ברמה השכונתית והרובעית כפי שמצוין בנספח הנופי הכתוב (בעמ' 15).
- מבוקש להשיב את יעודי הקרקע לייעודם המקורי כשצפים ולהשאיר את ההחלטה וחופש התכנון בהתאם לצרכי המקום לתכנון המפורט.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות -

התכנית מספקת מענה לכלל מוסדות הציבור בהתאם לנדרש ליעד האוכלוסייה של תכנית המתאר. תכנית המתאר מספקת מענה למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים בפיזור ובכמות הנדרשת על פי הפרוגרמות שנערכו ואושרו. היעודים בתכנית הינם מוכללים ואין התכנית מבטלת הקצאות למבני ציבור אלה אם הדבר נאמר מפורשות.

היעודים בתכנית המתאר הינם מוכללים ולכן אין ביטוי בתשריט התכנית לכל מוסדות הציבור המאושרים וההקצאות הכלולים בה. בנספח החברתי נלקח המצב הקיים מול ההקצאות הנדרשות וההפרשות שהמשמעותיות מביניהן באות לידי ביטוי בתשריט. שטחים אלו חושבו ונרשמו בלוחות המצורפים לנספח המצורף לתכנית.

תכנית המתאר עוסקת ביעודים מוכללים. פריסת מאוזנת של שטחי הציבור ביישוב באה לביטוי בהקצאות הנדרשות בכל מתחם, לרבות שטחי ציבור מאושרים שאינם באים לביטוי התשריט הכוללני.

התכנית אינה מבטלת תכניות מפורטות מאושרות אלא אם הדבר נאמר בפירוש בהוראות התכנית. צביעת הייעוד המוכלל נקבעת על פי השימוש העיקרי הקיים בתא השטח.

התכנית מציעה מערכת שצ"פים שכונתיים (אצבעות ירוקות), המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, ובינן לבין המרכז החדש והפארק, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'. ניתן לכלול בתחומם מבני ציבור על פי תכנון מפורט שיוכן .

יחד עם זאת, כפי שמצוין בסעיף 6.1.1 ד' 4 יותר שילוב מוסדות ציבור שכונתיים במתחם 4A בתחום השצ"פים ששוננו ממוסדות ציבור. לאור זאת צוות התכנון אינו מוצא לנכון לשנות ליעוד משולב של שטחים פתוחים ומוסדות ציבור.

איגוד מוסדות ציבור במתחמים השונים יכול להיעשות בתכניות המפורטות.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית.

תפקידו של תשריט לתכנית מתאר מקומית כוללנית הוא להציג באופן גרפי/ויזואלי את עקרונות התכנון המוצע לישוב מבחינה מרחבית. באמצעות התשריט ניתן להבחין במבנה העקרוני של הישוב, כפי שמוצע בתכנית, הכולל את חלוקת שטחיו ליעודי קרקע מוכללים מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ראשיים, שטחים פתוחים ראשיים, שבילי אופניים והולכי רגל וכו

הכנת התכנית הכוללנית לוותה בעבודה מקיפה בניתוח מצב קיים, תדריך הקצאות לצרכי ציבור, פרוגרמה לתכנון וכל המאמץ נעשה לתת את השטחים הנחוצים במיקומים ראויים. הנחת המוצא כמובן שהקצאת השטחים תאפשר בעתיד פיתוחם ואחזקתם ע"י הרשות המקומית.

בנוסף, סעיף 6.א.6.1 בהוראות התכנית קובע כי "תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, **לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים**" (ההדגשה שלי).

משמע כבר בתכנית המופקדת ברור וכתוב שצריך דיוק, עידון, התאמה וחשיבה עתידית. כל זה יבוצע בעתיד, בתכנית מפורטת שתעמוד מאחוריה הרשות המקומית האמונה העל אספקת השטחים הציבוריים לתושבים, על אחזקתם היעילה ועל ראייתם לעתיד לבוא.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ מפני שהוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.

3.12.2 תדריך שטחי ציבור

טעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 76 75 38

הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש

בהתנגדויות טענות שהתכנית קובעת הקצאת שטחים ציבוריים שלא כדין ובהיקף בלתי סביר, בזבזני ובניגוד למדריך העדכני להקצאת קרקע לצרכי ציבור (כאשר התכנית נשענת על התדריך הישן). כך שהכללים שלאורם גובשה התכנית אינם רלוונטיים ואינם נכונים עוד וההקצאה אינה עומדת בנורמות התכנוניות המקובלות.

צוות התכנון הגיב לטענות על מתחם זה או אחר. ביחס לטענה על הצורך לעבוד בעתיד לפי התדריך החדש מציע צוות התכנון לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לשלב בסעיף 6.1 א. (כללי) את הסעיף הבא - בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והיישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנונית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית המפורטת ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

ממליץ לקבל את ההתנגדות לעניין תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולהוסיף בסעיף 4.5.2 א את הצורך להשתמש בתדריך קרקע לצרכי ציבור העדכני בעת הכנת התכנית המפורטת.

3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 77 73 38 64

הוראות התכנית קובעות כי למרות ההוראה בסעיף 1.6.1 א.ש"תכנית מפורטת תיערך למתחם בשלמותו", הרי שבסעיף 3.6.1 א.נקבע כי "ניתן להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון, ככל שהוגש מסמך מדיניות למתחם כולו, למעט מתחמים H, 1F, B, 4A. מסמך מדיניות כאמור יאומץ במוסד התכנון ויהווה מסמך מחייב לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך."

ההתנגדויות שנטענו בנושא זה טענו :

- הקביעה שמסמך המדיניות שאינו סטטוטורי יהא מחייב אינה חוקית. קביעה זו סותרת את הוראות החוק, ואף יוצרת הוספת שלב בהליך התכנוני הארוך ממילא.
- תכנון מפורט במסגרת הנחיות שיקבעו במסמך מדיניות ימנע מהציבור הזכות לשיתוף בהליך התכנוני- הן בתהליך שיתוף הציבור והן בתהליך התנגדויות- זאת בניגוד להוראות החוק.
- כיוון שנמנעת הזכות להתנגדות ואת האפשרות לשיתוף ציבור, לא ברור כלל מה המסמך אמור לכלול ומי אמור לאשר ויש לבטל את ההוראה בתכנית בדבר הכנת מסמך מדיניות בכלל, או למצער, לקבוע הוראות מפורטות בעניינו של מסמך זה ובכלל זה ההוראה שמסמך שכזה לא יהווה מסמך מחייב, להכנת תכניות מפורטות.
- יש לאפשר הכנת תכניות מפורטות לתתי תחומים, ובפרט לאלו מבניהם הכוללים שטחי פיתוח חדשים בלבד, וזאת גם ללא הכנת מסמך מדיניות, ולקבוע שתכניות מפורטות שכאלה יכללו גם הוראות לעניין הממשקים עם חלקי המתחם האחרים.
- למסמך מדיניות אין מעמד סטטוטורי ולא ברור מהן ההנחיות לביצועו או מי מאשר אותו, והאם הדבר נתון לשיקול הועדה המקומית בלבד ללא מנגנון ביקורת. מבוקש לצמצם את שיקול דעתה של הועדה המקומית לעניין זה.
- ככל שמסמך המדיניות יהיה מסמך מחייב לא ניתן יהיה לסטות ממנו בתכניות מפורטות. מבוקש כי ככל שנדרשות הוראות נוספות יש להוסיף לתוכנית הכוללנית, מאחר והיא מהווה את המדיניות להכנת התכניות המפורטות.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

על מנת להשיג תכנון מיטבי עם ראייה כוללת מחלקת התכנית את שטחי הפיתוח למתחמי תכנון מפורט. התכנית מאפשרת בחלק מהם פיצול התכנון המפורט וזאת בתנאי הכנת מסמך מדיניות לכלל המתחם. מסמך המדיניות מטרתו להציג את הקשרים בין חלקי המתחמים השונים וגם את ההקצאות לצרכי ציבור בכדי שלמוסד התכנון יהיה את הכלי לבחון את התכנון המפורטת לחלקו של המתחם. יש להדגיש כי המסמך אינו סטטוטורי ולכן גם אינו מחייב.

יחד עם זאת, מוצע לכלול בסעיף 6.1 א.3 בהוראות התכנית הנחיה כי מסמך המדיניות ילווה בהליך של שיתוף ציבור בטרם אימוצו על ידי מוסד התכנון.

בקשה לתקן את סעיף 6.1 א.3 מפני שהכנת מסמך מדיניות וקבלת אישור מוסדות התכנון לגביו, הינה מטלה כבדה שאין הצדקה להטיל על בעלי חלקות, ככל שיבקשו לקדם תכנית מפורטת על חלק ממתחם 4A, ואישורו במוסדות התכנון עלול לערוך שנים ארוכות, לכן מבוקש בזאת לתקן סעיף זה "למעט מתחמים H, 1F, B, 4A" ולהוסיף "בהם לא נדרש מסמך מדיניות כנ"ל".

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות –

במתחם 4A לא נדרש הכנת מסמך מדיניות מאחר וחלה חובת הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם. צוות התכנון סבור כי קיימת חשיבות גדולה להכנת תכנית מפורטת למתחם 4A שבמהלך השנים מתפתח על בסיס תכניות נקודתיות הנובעות מיוזמות פרטיות ללא ראייה כוללת. תכנון מפורט במרקם הקיים חשוב בעיקר לצורך שימור צביונה של קדימה הוותיקה וכל ויתור על שלב תכנוני חשוב זה יפגע בצביון שתושבי קדימה והמועצה כה חרדים לו.

ראה בנוסף מענה ל התנגדות 38(לאה קפלן) לעניין מסמך מדיניות.

קיימת אי בהירות באפיונו של מסמך המדיניות בהוראות השונות של התכנית. מבוקש להגדיר בסעיף 6.1 א.3 את מסמך המדיניות כ"מסמך מדיניות כולל" ולרשום בסעיף 6.1 א.5 כי "עד אישור מסמך המדיניות הנזכר בסעיף קטן זה, יחולו הוראות התקפות בעניין הנחיות לעיצוב אדריכלי".

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

כדי למנוע אי בהירות בין שני המסמכים, מוצע למחוק את המילה "**מדיניות**" בסעיף קטן 5

"בנייה חדשה ותוספות בנייה באזורי המגורים בכל תחומי היישוב, תעשה בכפוף להכנת מסמך הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה ולתוספות בנייה", שתיזום הוועדה המקומית. מסמך זה, יקבע הנחיות עיצוב אדריכלי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח מגרשים ביישוב. המסמך יאתר את שפת הבנייה הקיימת והרצויה באזורים השונים ביישוב באמצעות הגדרת פרטים מחייבים לבנייה ולפיתוח, הגדרת חומרי גמר, הנחיות לשימור מבנים, והנחיות אדריכליות בנושא מבני עזר ומבנים חקלאיים בתחום היישוב.

לאחר אישורו יהווה מסמך מחייב על פיו יינתנו היתרי בניה ביישוב. עד אישור מסמך ההנחיות, יחולו הוראות התכניות התקפות."

שפת תכנית המתאר הכוללנית היא שפת המתחמים ולכן נכונה נקודת המוצא כי תכנון של מתחם צריך להיות כולל ובתכנית מפורטת אחת. יחד עם זאת התכנית מציעה "הקלה" לחלק מהמתחמים בהם ניתן לאשר מסמך מדיניות למתחם כולו, ובעקבותיו תכנית מפורטת לחלק מהמתחם.

הצדק עם הטוענים שהמונח מסמך מדיניות אינו ברור באופן הכנתו, תכולתו ואישורו ובכלל מה מעמדו הסטטוטורי.

המלצתי להוסיף סעיף מיוחד המגדיר מהו מסמך המדיניות, מי מכין אותו ומי מאשר אותו. בסעיף צריך להתייחס לתכולת המסמך ביחס למתחם כולו בנושאים כגון: פרוגרמת אוכלוסיה, יח"ד, תמהיל יח"ד, תשתיות מים, ביוב ניקוז, שב"צ, שצ"פ, דרכים, תח"צ וכו' ולכלול בו את ההתייחסות וההתאמה של אותו חלק ממתחם התכנון הכולל שמבקשים לאשר.

מאחר ואין זה מסמך המוכר בהליכים המקובלים **הצעתי כי מסמך המדיניות יוצג לציבור יחד עם מסמכי התכנית הראשונה לחלק ממתחם**, וכך הציבור יוכל לבחון ולהתייחס. כך גם האישור יהיה של הוועדה המקומית האחראית לתכנון היישוב ובהמשך באותו מתחם, ומסמך זה יהיה הקו המנחה לוועדה ולציבור.

אני ממליץ לדחות את ההתנגדות בעניין שיקול דעת הוועדה המקומית. מהות הליכי התכנון והבניה בשנים האחרונות היא העצמת הוועדות המקומיות במקצועיות, בסמכות ובאחריות

אני ממליץ לדחות את הבקשה לפטור את מתחמים 4A, B, 1F, H מחובת תכנון כולל למתחם. מתחמים H ו F1 הם מתחמים מאד גדולים ומאד חשובים לאיחוד היישוב. המאמץ להכין תכנית מפורטת אחת למתחם הוא שיביא לתכנון הנכון, ולא בשיטת הסלמי. תכנית מפורטת תוכל לקבוע מתחמים לביצוע וכו'. ביחס למתחמים B ו A4 הם קדימה הבנויה שכל כך חסרה את התכנית הכוללת. מה החידוש אם נמשיך באותה שיטה נקודתית הנהוגה כיום.

ממליץ לתקן את סעיף 5.א.6.1 ולמחוק את המילה מדיניות.

3.14 הפקעות

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 14 22 27 29 37 38 41 42 45 46 75 64 53 77

התכנית קובעת ברמה מאד מפורטת היקף שטח הקצאות לצורכי ציבור במתחמים .
אין מחלוקת כי הקצאת שטחים לצורכי ציבור חיונית ומקובלת, אולם הטענות עולות כנגד:

היקף ההפקעה

הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש

מידתיות ההפקעה

השוויוניות בהפקעה בין המתחמים וביישוב בכלל

האיזון

- היקף ההפקעות להרחבת דרכים בחלקות שבהתנגדות, אינו שוויוני
- אחוזי ההפקעה שערורייתיים. המשמשים לכלל הישוב, וללא הנחיות במסגרת תכנית לאיזון פוגעים בבעלי הקרקע
- התכנית מכתובה הפקעות לצורכי ציבור בצורה שרירותית ומפלה בין בעלי קרקע פרטית לקרקע בבעלות מדינה ופוגעת בכך בזכות הקניין ומבוקש לתקן את העיוות שנוצר
- במתחמים החדשים אחוזי ההפקעה גבוהים. במיוחד במתחם 1A.
- מניתוח כלל המתחמים נראה כי בעלי הקרקע המתחם 2A מופלים לרעה באופן מהותי משאר בעלי הקרקע במתחמים האחרים.
- במתחמים A1 ו- 2A שהינם בבעלות פרטית שם ההפקעות מגיעות ל-75%, הפקעות בסדר גודל זה אינן מידתיות, קיצוניות מהמקובל ואינן נחוצות תכנונית.
- אין שוויוניות בהפקעות לצורכי ציבור, המשמשות את כלל הישוב, בין המתחמים ואין הנחיות ברורות לאיזון.
- מבוקש לבחון את האפשרות לייצר מנגנון המאפשר איזון ההפקעות בין כל המתחמים באופן שיווני.
- מבוקש לבחון את האפשרות כי טבלאות האיזון יעשו על כל שטח התכנית, כך שההפקעות יתחלק שווה בין כולם.
- מבוקש לבחון תכנון שקול לקרקעות בבעלות פרטית

- במתחם F1, קרקע מדינה, לא ניתן לחשב את אחוז ההפקעה במתחם על מנת לבדוק ולהשוות למתחמים האחרים
- במתחם C1 בקרקע בבעלות מדינה ההפקעה היא בסך 55% משטח המתחם לעומת שאר המתחמים ההפקעה נעה בין מ- 60% ועד ל- 77% ובניגוד לחוק התכ"ב המאפשר הפקעה עד 40%.
- מבוקש כי היקפי ההפקעות בכלל המתחמים לא יעלו על אחוזי ההפקעות של מתחם c1.
- חוסר מידתיות בהפקעות בין המתחמים. אפליה לטובת אדמות מדינה מתחם 1C באחוז ההפקעות. פגיעה בזכויות הקניין בשל ההפקעות הלא מידתיות מהאדמות הפרטיות וביחוד הפקעה של 74.5% במתחם A. מבקשים חלוקה שוויונית של ההפקעות.

צוות התכנון מתייחס ומציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

לעניין היקף השטחים, סימונם בתכנית הכוללנית והיקפם בתכנון המפורט למתחמים בעתיד – מוצע לשלב בסעיף 6.1 א. (כללי) את הסעיף הבא - בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה

לעניין מסמכי התכנית, מוצע לערוך שינויים בגבולות המתחמים והקצאות לצרכי ציבור, כמפורט בנספח 3 המצורף למענה להתנגדויות באופן שסך הפרשות בכל מתחם הכוללים הפרשות לצרכי ציבור הבאות לידי ביטוי בתשריט או שמצוינות בהוראות לא יעלו על 60%, ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.

התייחסות החוקר:

הקצאת קרקע לצרכי ציבור על דרך הפקעה היא פרקטיקה מקובלת בתכנון תכניות. המישור אינו אוטופי ובמרחב ישנן קרקעות מדינה וקרקעות פרטיות, יש חלקות בגדלים שונים וגם הצרכים אינם אחידים במרחב.

תכנון, טוב ככל שיהיה, מנסה לעשות את המיטב. הקצאת השטחים בתכנית נעשתה בהתאם לתדריך המקובל באותה עת. הקצאת השטחים נעשתה מחד בראייה כלל יישובית ומאידך

במרחב הגמישות התכנונית- היכן ייקבעו המתחמים, מה מתוכנן בהם ומה נחוץ בהם לטובת המתחם וסביבתו.

לכן תחושת אי השיוויוניות מקובלת, אבל אינה חדשה או לא הוגנת. יש בעלי מקרקעין ביישוב שלא קיבלו זכויות פיתוח (ולא בהכרח אין להם הפקעה) ולכן יש לדחות טענות אי שוויוניות בהפקעות.

יחד עם זאת כשאחוזי ההפקעה עולים על המקובל הפעמונים מצלצלים וצריך לבדוק. צוות התכנון בחן את עצמו והציע בנספח 3 לתשובות צוות התכנון שינוי בגבולות המתחמים ושיעור ההפקעה. בהשלמת תשובתו תהה המתנגד על המהירות שצוות התכנון "שלף" פתרון. אני לא חושב שזו שליפה ומרוב שצוות התכנון עסק ביישוב ובפאזל התכנוני שלו מצא תשובה ואפילו אומר שלא ברור מאליו שצוות תכנון ישנה כך עמדתו. לכן המלצתי לקבל את המלצת צוות התכנון בנספח 3.

אולם זה פתרון ביניים לדעתי. הרי בתכנית כוללנית עסקינן. כל המ"ר, הדונמים והחישובים נועדו לצאת מתוך הפרוגרמות והחישובים לייעודי מקרקעין, לייצר תשריט שיש בו רמה של הכללה, תשריט שאינו מדייק בהכרח בגבולות חלקות וגושים. לכן מהכוללנית יצאו בעתיד לתכנית מפורטת, למסמך מדיניות, מסמך עצוב וכו'. לא בכדי נכתב בראשית התכנית כי לא ניתן לגזור היתרי בניה והרשאות מהתכנית. לכן המלצתי לקבל את הצעת צוות התכנון להבהרה בהוראות התכנית.

מקבל הצעת צוות התכנון לשלב בסעיף 6.1 א (כללי) את הסעיף הבא (בתיקונים שלי)

שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור מסומנים בתשריט התכנית ברמה הרובעית והישובית בלבד. הקצאת שטחי ציבור תיבחן שוב במסגרת התכנית המפורטת מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לתכנון הכולל למתחם, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

הפקעה לטובת דרך מס 2

נדרשה ע"י מתנגדים הבהרה כיצד תיושם שיטת המתחמים כאשר יש להפקיע שטחים בתוכם לטובת הכביש הנופי. תחום הדרך עובר במספר מתחמים והפקעת השטחים לסלילתו לאו דווקא תהיה זהה ללו"ז של פיתוח ותכנון המתחמים כאשר נקבע כי כל מתחם יפותח בשלמותו. היעדר הבהרה זו יצור עיכובים תכנוניים ומחלוקות משפטיות.

צוות התכנון השיב כי סלילת הכביש אינה קשורה ללוחות הזמנים של מי שיפעל לפיתוחו של כל מתחם וברור שלא כל המתחמים בהם יעבור הכביש יפותחו באותה העת. ההפקעה תפגום בזכויותיהם של אותם בעלי קרקעות במתחם, ששטח הדרך הנופית עובר בתחום חלקתם.

נדרשת הבהרה כיצד תיושם שיטת המתחמים כאשר יש להפקיע שטחים בתוכם לטובת הכביש הנופי. תחום הדרך עובר במספר מתחמים והפקעת השטחים לסלילתו לאו דווקא תהיה זהה ללו"ז של פיתוח ותכנון המתחמים כאשר נקבע כי כל מתחם יפותח בשלמותו. היעדר הבהרה זו יצור עיכובים תכנוניים ומחלוקות משפטיות.

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – והשיב כי ניתן לקדם תכנית מפורטת לכלל הדרך כמפורט בסעיף 6.1. ד בהוראות התכנית. במסגרת תכניות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים יילקחו בחשבון הפרשות לצרכי ציבור במסגרת טבלאות האיזון. התייחסות החוקר:

תכנית מתאר כוללנית מציגה מצע תכנוני שאמור להיות מקודם ע"י הרשויות המקומית ו/או הועדה המקומית בשל חשיבותו להתפתחות הישוב. על כן, על הרשות והועדה המקומית ליזום בשלב הראשון תכנון מפורט של הדרך שיהווה בסיס לתכנון המפורט בכל המתחמים הגובלים בה, כשהדרך מחולקת למקטעים על פי החלוקה המוצעת. ללא יוזמה של הועדה המקומית והרשות המקומית לא ניתן יהיה לקדם את התכנון במתחמים אלה. לאחר שיוכנו תכניות מפורטות ניתן לבצע את סלילת הדרך המהווה בסיס לפיתוח המוצע בתכנית ובעיקר במתחמים H-A. מוצע בהתאם להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי התכנון המוצע במתחמים H-A יותנה בתכנון כביש מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך.

המלצתי לקבל המלצת צוות התכנון. להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי "התכנון המוצע במתחמים H-A יותנה בתכנון דרך מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך."

המלצת צוות התכנון כוללת אמירה שהכביש יובטח באיחוד וחלוקה ובהיבט הזה צריך לדעתי לומר כי אופן מימוש הכביש בדומה לשטחי ציבור אחרים בתחום התכנית יבחן לעת הכנת תכניות מפורטות ובהתאם לדין

הצעה זו תואמת את הצעתי לתכנון דרך מס' 2 במתחמים H A2 A1 כחלק מהתכנון המפורט של המתחמים.

3.15 איחוד וחלוקה, שיחזור זכויות

טעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 17 14 25-26 29 33 37 38 39 41 4740 51 53 54 58
74 73 64 57 59

הנושא המשלים לעניין הפקעות מקרקעין לצורכי ציבור, לדרכים ובכלל בתכנית הלוקחת חלקות בגודל ובקדסטר אחד ומוציאה תכנית מפורטת עם מגרשים פרטיים וציבוריים, הוא נושא האיזון האיחוד והחלוקה. ובתכנית זו עלה גם עניין שיחזור הזכויות, במידה וקרקע הופקעה מבעליה טרם עריכת התכנון המפורט וצריך לדאוג שבעליה לא יקופח בכלל, ולבטח לא פעמיים.

הטיעון המקיף והכולל ביותר הוא אולי המובא להלן:

לצורך מימוש יעדיה הציבוריים של התכנית נכון לקבוע כבר בהוראותיה של התוכנית הכוללנית, כי חלוקת המגרשים והבעלויות בהם תעשה בדרך של איחוד וחלוקה. נכון להוסיף להוראות התכנית המופקדת הוראות לפיהן התכניות המפורטות שייערכו מכוחה, יכללו הוראות לאיחוד וחלוקה בתחומן, כאשר "המצב המאושר" שיובא בחשבון לצורך איחוד והחלוקה, הינו המצב התכנוני הקיים ערב אישורה של תכנית זו, וזאת מן המטעם שתכנית זו והתכניות המפורטות מכוחה מהוות מהלך תכנוני אחד, דו-שלבי, והן בשל הצורך בחלוקה שוויונית של העושר והנטל הציבורי.

מבקשים להוסיף תכנית הוראות לאיחוד וחלוקה. על פי עמדת המדינה תנאי להכללת שטח ציבורי במתחם איחוד וחלוקה הינה הוראה בתכנית שיצרה את שטחי הציבור, שיעשה איחוד וחלוקה כולל בתכנית איחוד וחלוקה עתידית.

יש להוסיף להוראות התכנית הוראה ברורה ומפורשת לפיה טבלת ההקצאות והאיזון שתצורף לתכנית איחוד וחלוקה במתחם תכנון H, תכלול את כלל בעלי הזכויות במתחם, וזאת בהתאם ליעודי הקרקע ערב אישורה של תכנית זו. המתנגדים מבקשים כי הזכויות שיילקחו מהם לצורך ציבורי יובאו בחשבון במסגרת מנגנון פיצוי פנימי זה של תכנית האיחוד והחלוקה על דרך של מתן קרקע חלופית וזכויות בנייה.

מבקשים כי תתווסף לתקנון התכנית הוראה לפיה תכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם H תכלול, בטבלת ההקצאות שתצורף לה, את כלל השטחים הציבוריים הכלולים במתחם זה (בכלל זה הקרקע של חלקות המתנגדים שסומנה ליעוד של פארק/גן ציבורי, ולייעודים של טיילת ודרך נופית), כאשר במצב הנכנס יחושב ערכם של אלה בהתאם ליעודם המקורי לחקלאות. במצב זה ישמר הצדק החלוקתי והשוויון בין החלקות השונות.

ניתן להבין מהוראות התכנית כי סימון גבולות היעודים בתכנית הכוללנית הוא כמעין מסגרת עקרונית של התכנון המפורט, שבה יקבעו וגבולות היעודים המדויקים.

הכללת שטחי הציבור בטבלאות איחוד וחלוקה אף צריכה להיעשות משיקולים כלכליים: הגנה על זכות הקניין ודרישת המידתיות כך שהפגיעה תהיה במידה ש"אינה עולה על הנדרש".

מצינים כי בתכנית אין הוראות הפקעה, ובכל מקרה פיצוי לפי סעיף 190 ו-197 הוא מנגנון בעייתי ולא שוויוני אשר לא מעניק פיצוי מלא מסיבות שונות (יש פירוט בהתנגדות) ובשל הסיבות השונות מהווה פגיעה "במידה העולה על הנדרש".

צוות התכנון השיב כי תכנית מתאר כוללנית קובעת מתחמי תכנון ולא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים. ככל שיידרש, המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.

יחד עם זאת מציע צוות התכנון לשלב בהוראות התכנית סעיף המציין כי בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר.

התייחסות החוקר:

אחת הקביעות הברורות בתחילתן של הוראות התכנית היא תכנית ללא איחוד וחלוקה. המתחמים מתחמי תכנון בתשריט ללא קנ"מ ובתשריט בקנ"מ 1:5000. הוראות התכנית קובעות כי לכל מתחם יערך תכנון מפורט. התכנית הכוללנית מנחה ומתווה אבל לא מדייקת, ובטח שלא להחלטות בהן כל מ"ר ערכו לא יסולה בפז.

אין מקום בתכנית מתאר כוללנית לקבוע הנחיות יעודיות להקניית זכויות ו/או לאופן רכישת שטחי הציבור בין אם זה בהליך של איחוד וחלוקה ובין אם בהליך של הפקעה.

קביעה זו עליה להיעשות במסגרת התכנון המפורט, וע"פ כל דין עדכני לאותה עת, כאשר בפני המתכננים ומוסדות התכנון עומד מלוא המידע לגבי היקפי הזכויות והשימושים וכן את היקפי ואופי השטחים הציבוריים. בתכנית מפורטת יבוא לידי ביטוי אופן הקצאת השטחים הפתוחים והציבוריים ובכללם שטחי ציבור, בנייני ציבור וגם דרכים ציבוריות.

לכן המלצתי לדחות את ההתנגדויות לעניין איחוד וחלוקה ושיחזור זכויות.

3.16 קניין

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 22 29 37 49 58 68 77 88

- יש גם בין המתנגדים כאלו הרואים בקידום התכנית הכוללנית צעד להשבחת נכסיהם ויש החוששים לירידה בערך נכסיהם. לכן ישנן התנגדויות שבהן נטען:
- יש לבדוק השלכות תכנית המתאר לפגיעה בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התו"ב
- התכנית גורמת לירידת ערך הנכסים על ידי הבנייה הרוויה הצמודה בצפיפות של 7-14 יח"ד לדונם, עד 5 קומות, בשטח של 100 מ"ר ליח"ד. מצב זה פוגע באיכות החיים – פגיעה בשקט, נוף, אוויר, רוחות, הצללה, אור, פרטיות ומטרדי אתר בנייה.
- התכנית פוגעת בזכות הקניין של המתנגדים, יתרת המגרש לאחר ההפקעה משאירה שטח קטן ולא רגולרי שלא מאפשר שימוש חקלאי בשטח.
- ירידת ערך - חובת הפיצוי מחייבת את רשויות התכנון להביא את שיקול הפיצוי כשיקול משמעותי שיש להתחשב בו במסגרת התכנון ואפשרות מימושה.
- ככל שהועדה המקומית לא דאגה למקור פיצוי יש להורות על בטלותה של התכנית.
- על הוועדה המחוזית לשקול את חשיבות ההימנעות מפגיעה בזכויותיו הקנייניות של המתנגד
- התכנית עתידה לפגוע קשות בביתו ובאיכות המגורים בו לרבות פגיעה קשה בערכו. דרך מס' 2 מרוחקת כ- 30 מ' מביתו. הדרך תשמש כעורק תחבורה ראשי תגרום לרעש, זיהום ותפגע בצביונו השקט של חלק זה ביישוב.

צוות התכנון השיב

מוצע לדחות את ההתנגדות – התכנית מחלוקת למתחמים אולם לא קובעת מתחמי איחוד וחלוקה, וזאת על מנת לא לפגוע בגמישות של תהליכים עתידיים. המקום לקבוע גבולות מתחמים והוראות לאיחוד וחלוקה הינו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. במסגרת תכניות אלה יבחנו האיזונים הנדרשים לצורך הפרשות לצרכי ציבור.

מוצע לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר הכוללנית לקדימה צורן מקודמת ע"י המדינה ומציעה שטחי פיתוח משמעותיים עבור תושבי הישוב ולכן תרומתה הציבורית רבה. לאור זאת אנו סבורים שאין מקום לקבוע חובת שיפוי בגין אישורה של תכנית זו.

המלצתי לדחות את הטענות בנושא פיצויים וירידת ערך משום שהתכנית כוללנית וכתובות בה במפורש הוראות לתכנון המפורט שבו יהיה דיוק, ניתן יהיה לבחון אם ומה השפעה, לתקן אם דרוש פיצוי וכו'. לכן התנגדויות בנושאים אלו הקדימו את זמנן.

4. דיון והמלצות במתחמי תכנון עיקריים

4.1 מתחם F

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 3 6 13 14 27 36 66 65 75 76

במסגרת ההתנגדויות למתחם F עלו ארבע נקודות מבט עיקריות:

האחת- תושבי צורן/רמת אמיר הגרים בצמידות להם פיתוח ממערב לרמת אמיר, לטעמם:

- הפגיעה בשטח החקלאי והפיכת מתחם F1 ל"שטח למגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור" מהווה פגיעה בערך הדירה ובהנאה ממנה. ישנה פגיעה בנוף ובצביון הייחודי של היישוב - הדירה נהנית היום מנוף חקלאי פתוח ללא הפרעה/הסתרה. הבניה תשנה את הנוף הנשקף מהדירה מהווה פגיעה בערך הדירה ובהנאה ממנה לרבות - פגיעה באוויר וברוחות, הצללה / פגיעה באור הטבעי, פגיעה בפרטיות, עומס על תשתיות קיימות ופגיעה באיכות החיים.
- פיתוח מתחם F1, ותוספת של 1000 יח"ד יהווה פגיעה באופייה וייחודה של השכונה. משכונה כפרית מוקפת שטחים חקלאיים לשכונה עירונית רווית בניה.
- השניה- תושבי קדימה ורמ"י הרואים במתחם את העתודה לפיתוח מוצע להוסיף זכויות במתחם F בהיקפים של 5000 מ"ר למסחר ו 30,000 מ"ר לתעסוקה
- מבוקש להגדיל היקפי בינוי למבנים ומוסדות ציבור עד להיקף של כ 120,000-150,000 מ"ר המהווים כ 150% בניה.
- מבוקש לספח את השטח ממערב לצורן ולרמת אמיר עד קו הגבול של דרך 562
- להורות על בינוי בצפיפות גבוהה ובגובה של 8-9 קומות במתחם F1 כהמשך לשכונת רמת אמיר.
- השלישית- מ.א. לב השרון ותושביה.
- תכנית המתאר קדימה צורן מתיימרת ליצור רצף ג"ג ותכנוני לקדימה צורן אך בה בעת מנתקת רצף ג"ג ותכנוני קיים בין הגוש הדרומי והגוש הצפוני של המועצה האזורית לב השרון.
- בית הספר "לב הפרדס" הנמצא מצפון לתכנית המתאר מחוץ לקו הכחול, נשאר כלוא ומנותק בלי עתודות קרקע להתחדשות ולבניה.
- מיקום שטח בית הספר נבע ואושר על ידי מוסדות התכנון מתוך חשיבה כי רצועת השטח הצמודה אליו תהפוך בעתיד (לאחר סלילת דרך 562) למרכז ומוקד אזורי של יישובי המועצה עם שירותי קהילה, תרבות וחינוך. כל זאת מתוך ההבנה כי למועצת לב השרון אין שטחים חומים זמינים במרחב השיפוט שלה.

- דורשים ליישם ולהטמיע בהוראות ובתשריט תכנית המתאר את ההסכמות וההבנות כפי שסוכם בישיבה מיום 29.11.11 כי השטחים יחולקו בין קדימה צורן ולב השרון 160 דונם לכל רשות, השטח הצפוני הצמוד לבי"ס יישאר בתחום לב השרון והשטח המרכזי והדרומי יעבור לקדימה צורן.

הרביעית, מועצה מקומית קדימה צורן , בטענות:

- המועצה (קדימה צורן) מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מיער אילנות לתא שטח 35 מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.
- הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפלי של קדימה צורן.
- כבר היום נמצאת שכונת רמת אמיר בכשל תחבורתי וצפיפות גבוהה של יח"ד.
- תוספת של 1000 יח"ד לא נדונה ולו פעם אחת בכל ההליך.
- השטח לא נמצא מוניציפאלית בשטחי קדימה צורן.
- התוספת תגדיל את הכשלים התחבורתיים.
- המועצה דורשת להוסיף חיבור ישיר של שכונת רמת אמיר לכביש 562 בהמשך לרחוב גאולים, להקלה דרמטית על פקקי התנועה הקיימים היום. לאור זאת יש לבטל את תוספת יח"ד ממערב לרמת אמיר, ולחילופין, לאפשר בנייה למגורים בחלק הדרומי של מתחם F1.

מתחם F, ובמיוחד מתחם F1 משקפים את הנסיון לייצר בתכנית הכוללנית לישוב שטחים לפיתוח עפ"י תמ"מ 21/3, שטחים שיחלקו את נטל הפיתוח בין צורן וקדימה, יצירת מוקד יישובי ואזורי, הסתמכות על הכביש האזורי 562, חשיבה על הסמיכות לשטחים הפתוחים בסביבה והמצב הייחודי, שהשטח בתכנית כוללנית לקדימה צורן, וחלקו עדיין בתחום מועצה אזורית לב השרון, המוכנה לשיתוף פעולה במסגרת הסכמים בין המועצות.

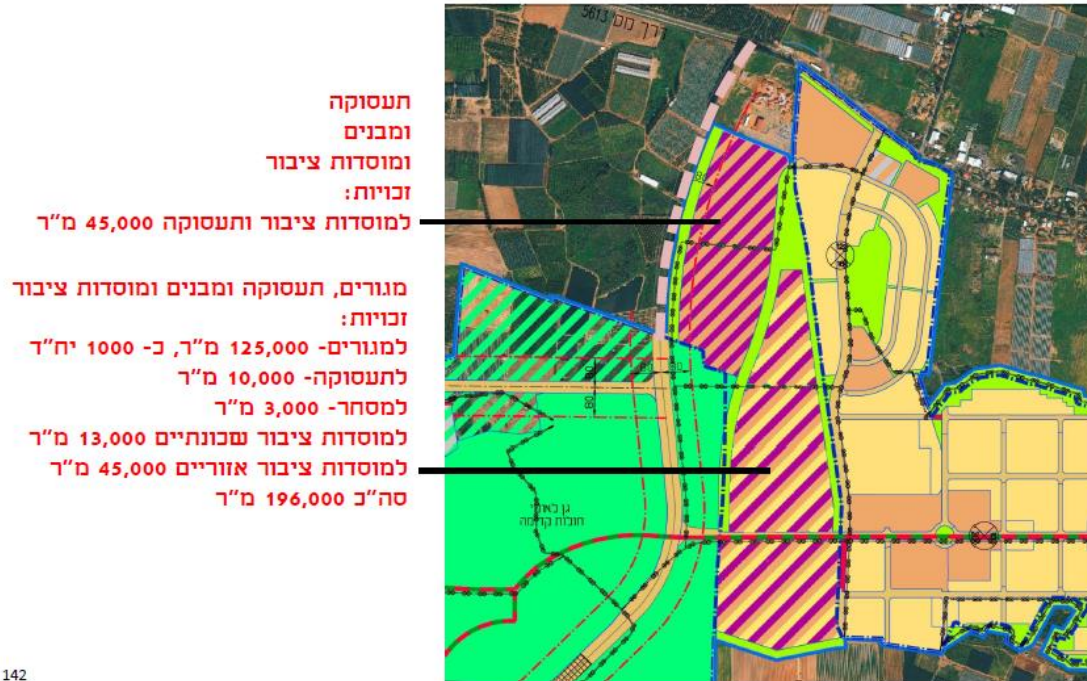
צוות התכנון ביטא היטב בדיונים ובתשובות כי תכנית המתאר שהובאה לדיון להפקדה כללה מענה תכנוני והתייחסות לסיכום בין הרשויות. התכנית עודכנה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית שהחליטה לאחד את מתחם F/1 לתא שטח אחד בייעוד כוללני תוך קביעת סל זכויות לכל שימוש וזאת מתוך תפיסה כי תכנית מתאר אמורה לספק תפיסת תכנון ולא לעסוק בענייני קניין וגבולות שיפוט. בתכנית שהובאה לדיון להפקדה, בכל אחד מתאי השטח בייעוד מוסדות ציבור משולב בשטח פתוח - זכויות הבניה היו 45,000 מ"ר ובסה"כ 90,000 מ"ר. בהחלטת ההפקדה לא הייתה התייחסות לזכויות בנייה למוסדות ציבור במתחם F1 אלא רק לתעסוקה, מסחר ומגורים .

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות, ומציע לערוך שינויים במתחם F1, תוך התייחסות לסיכומים עם מוא"ז לב השרון ומושב גאולים בטרם הפקדת התכנית כמפורט בהצעה התכנונית בנספח 1, בסיפא של תשובות צוות התכנון.

תכנית מתאר כוללת קדימה צורן 457-0112086, מענה להתנגדויות

נספח 1

הצעת חלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562 (מותנה בביטול תוואי חלופי מזרחי לכביש 562)



142

המלצתי לקבל את הצעת צוות התכנון לחלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562.

תא השטח F1 הינו עתודת שטח לפיתוח עפ"י תמ"מ 21/3. פיתוח השטח מהווה תרומה כביכול, של "צורן" לישוב המאוחד קדימה צורן לפיתוח מגורים ותוספת יח"ד, פיתוח השטח במגוון ייעודי תעסוקה, שטחים ציבוריים, מסחר ומוסדות שכונתיים ואזוריים יאפשר יצירת מוקד בישוב המאוחד, מוקד היושב ליד ציר דרך אזורית 562 (הסלולה) ובנגישות מכביש 561 עתידי. אישור התכנית בתיקון המוצע יאפשר שיתוף פעולה לטובת הישוב קדימה צורן, תוך התחשבות והסכמה עם מועצה אזורית לב השרון.

העמדות שהובאו בפני במסגרת ההתנגדויות לתכנית הן כ"וקטורים" המנסים כל אחד, בטיעוניו, לכונן את השטח מאי פיתוח ועד פיתוח מואץ, משטח שעתידי במחלוקות לשטח שההסכמות הן בהישג יד.

לטעמי התכנית הכוללת צריכה לתת את אופק הפיתוח והתרומה לישוב קדימה צורן גם תוך הבנה עם מועצה אזורית לב השרון ומתן אפשרות למועצה האזורית לפתח את מבני הציבור הזקוקה להם. והצעת צוות התכנון היא המאזנת, ולכן המלצתי לקבלה.

4.2 מתחם G

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 1 6 8 10 11 14 29 33 40 41 44 54 57

מתחם G - כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים החקלאים ובית העלמין. בצפון המתחם פועל בית אריזה של תוצרת חקלאית "רגב". כביש 561 מותווה עפ"י תמ"א 3 בתחום מתחם G.

ההתנגדויות התייחסו לכל מרכיבי המתחם.

4.2.1 תעשייה חקלאית

המתנגדים ביקשו להוסיף שטחים לתעשייה חקלאית בצפון הישוב בסמוך לדרך 561. בטענה שיעוד השטחים החקלאיים למגורים ומסחר, האיסור על הקמת מבני תעשייה חקלאית, כגון בתי אריזה, מהווה פגיעה בתושבים ובצביון היישוב. חשש כי יפגע בענף החקלאות. מבנים חקלאיים הינם מבנים התומכים, לטעמם, ומסייעים לפעילות החקלאית ומשמשים במישרין לייצור חקלאי. לא ניתן לשמר שטחים ירוקים נרחבים ללא חקלאות פעילה.

מבוקש להוסיף ולהתיר בתכנית המתאר את בנייתם של מבנים הדרושים במישרין לגידול חקלאי שאיננו בע"ח, מבנים לאריזה וקירור. ואף לעדכן את זכויות הבינוי כך שיתאפשר בניית בתי האריזה ומתקנים אחרים נדרשים. קיום בית האריזה, לטעמם, מאפשר ומשמר פעילות חקלאית במעטפת היישוב.

צוות התכנון השיב כי התכנית נותנת מענה לאיזון בין צרכי הפיתוח של הישוב לבין הצורך בשימור המרחב החקלאי העוטף. הצוות ביקש להפריד בין חממות ומבני משק והציע לקבל חלקית את ההתנגדות – בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הצ/130, הציע להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

לענין בית האריזה הנמצא בלב שטחים פתוחים וברצועת כביש 561 הציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות – בטענה שהקצאת שטח לתעשייה חקלאית בצפון יער קדימה צורן בו פועל כיום בית אריזה לתפוחי אדמה נדונה בוועדות ההיגוי של תכנית המתאר ליישוב, בדיוני הוועדה המחוזית ובדיון בוולנת"ע. ייעוד שטח לתעשייה חקלאית בלב המסדרון הירוק הנועד לשימור יפגע ברצף השטחים הפתוחים. יש להדגיש כי תכנית המתאר מספקת פתרון לתעשייה חקלאית באזור התעסוקה המערבי.

יחד עם זאת, הציע להוסיף בשימושים המותרים באזור התעסוקה המערבי (ביעודי תעשייה ותעסוקה) את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.

המלצתי לקבל את המלצות צוות התכנון:

להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

להוסיף בסעיף 6.1.10 את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.

הפעילות החקלאית, כפי כתבתי בתחילת הפרק, היא מהוויתה של קדימה. בית האריזה, כפי שהוצג בדיון, משרת חבל ארץ נרחב ופעילות חקלאי קדימה אינה הבסיס העיקרי לפעולתו. בית אריזה שכזה צריך להיבחן בראיה חקלאית מתקדמת ורחבה. השינוע מהחלקות לבית האריזה כבר אינו מחייב צמידות לחלקות. היקפי הפעילות של בתי אריזה מחייבים פעילות חקלאית רחבה מאד.

לא בכדי התמידו מוסדות התכנון לא לאשר את בית האריזה, יחד עם זאת פעלו לאיתור ייעוד לבית אריזה אזורי.

אין מקום בתכנית הכוללנית לקבוע עובדות אשר תשפענה על התכנון המופרט של כביש 561 ועל שמירת המרחב הצפוני כפתוח.

ובאשר לפעילות החקלאית הכללית, הרי שתיוקן סעיף 4.19.1 תומך בפעילות ובשמירת הצביון החקלאי העוטף את היישוב ובהתאם לחזון הכפרי.

4.2.2 בית עלמין

ההתנגדות עסקו בהכרח בהרחבת בית העלמין. בהתאמה ליעד האוכלוסייה, ובדרישה לבחון שטחים חלופיים במקום השטחים ביעוד יער שהוכנסו ליעוד בית עלמין.

צוות התכנון השיב כי על פי הפרוגרמה המצורפת לתכנית (נספח דיור ושטחי ציבור) הרחבת בית העלמין תספק מענה לאוכלוסיית היעד.. לעניין ההרחבה הבקשה צוינה ע"י קק"ל בדיון בולנת"ע (בתאריך 15.11.2016) והוחלט להשאיר את תחום בית העלמין כפי שמופיע בתשריט המופקד.

התנגדויות עסקו בגישה הקיימת מקדימה לבית העלמין ובכניסה המוצעת מכביש 562. צוות התכנון השיב שהגישה המוצעת מחלופת כביש 562 המזרחי תתאפשר בעת מימושו. יחד עם זאת מאחר ואין צפי למימושו, מומלץ להוסיף סעיף בהוראות ביעוד פארק/גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק ינתן פתרון גישה לבית העלמין.

המלצתי לדחות את ההתנגדות לעניין גודל בית העלמין. לעניין הנגישות להוסיף בסעיף 6.1.4 א 3 כי בתכנון הדרכים תשמר הנגישות אל בית העלמין.

4.2.3 הקטנת שטח שמורת אלוני קדימה (תא 231)

המתנגדים דרשו להקטין את השטח המסומן בתכנית כשמורת טבע בהתאם למצב בפועל. צוות התכנון המליץ לקבל חלקית את ההתנגדות - שטח השמורה המוצע בתכנית הינו 18.5 דונם וצומצם באופן ניכר לסימון השמורה בתמ"מ 21/3. התכנית מרחיבה את גבולות השמורה המוכרזת על מנת להוסיף שוליים שיאפשרו את שימורה. יחד עם זאת התכנית מאפשרת המשך פעילות חקלאית באזור.

מקבל המלצת צוות התכנון להוסיף בתקנון בסעיף 6.1.7 (5) כי ניתן לקיים עיבוד חקלאי בשטח יעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית הצ/36/1/4, כל עוד אין בפעילות זאת משום פגיעה באזורי השימור.

בנוסף מוצע לתקן נקודתית את תחום השמורה הגובל בכביש 2 באופן שלא תהיה חדירה לתחום החלקה 10 בגוש 8038 (פומרנץ), תוך שמירה על היעוד התקף במקום. (לבדוק שוב אם תתקבל המלצתי לכביש 2)

4.2.4 העברת תא שטח 231 וסביבתו למתחם A

מתנגדים מבקשים לכלול את שמורת אלוני קדימה (תא 231) במתחם A במקום B, G, כדי ליצור רצועה רצופה של שטח פתוח טבעי בין שמורת אלוני קדימה ויער אילנות ולהוסיפה למתחם A, ולקבוע כתנאי לפיתוח שימושים עירוניים מתחם A, אישור תכנית מפורטת ואכרזה על התוספת הצפונית לשמורה

צודק צוות התכנון בתשובתו כי בהכללת שטח שמורת הטבע במתחם לפיתוח (מתחם A1) אין הגיון תכנוני וגם איננה נותנת שום יתרון בהליכים מנהליים הנדרשים לאישורה. השמורה היא נכס ברמה ארצית וכל התהליכים הנדרשים לאישורה הינם תהליכים נפרדים לחלוטין מההליכים הנדרשים לקידום הפיתוח במתחם לפיתוח היישובי.

בנוסף כביש 561 חוצץ רצף מוצע זה

המלצתי לדחות את ההתנגדות - מדובר בשטחים חקלאיים פעילים. שמירה על מעטפת ירוקה כוללת גם את שטחים חקלאיים שיש לשמרם.

4.2.5 שבילי אופניים

הועלתה דרישה לבטל את סימון שבילי אופניים בתחום היער ולהוסיף הוראה כי שבילים לרבות שבילי אופניים יתואמו עם קקל.

מוצע לדחות את ההתנגדות – מפני שהוראות התכנית מאפשרות דיוק בהתוויית שבילי האופניים והטיילות במסגרת תכנון מפורט (סעיף 4.14 בהוראות התכנית)

הועלתה טענה שתכנית המתאר מונעת גישה לחלקה חקלאית ע"י סימונה כ"ציר אופניים".

מוצע לדחות את ההתנגדות – מפני שהוראות התכנית בסעיף 4.14 ג קובעות שתכנית מפורטת לציר אופניים תכלול פתרון נגישות לשימושים השונים.

4.3 מתחם H

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 6 8 15 11 33 29 46 53 57 54 59 60 63 64 69 73 75

אזור זה מוגדר כשטח לפיתוח שימושי מגורים תעסוקה ומוסדות ציבור. הכוונה לייעד אזור זה למוסדות ציבור כלל יישוביים ואזוריים בעלי סף כניסה גבוה כגון: מרכז תרבות וספורט, מכללות ייעודיות, חוות טיפול ורכיבה, בית הארחה, מרכז כנסים ותערוכות, וכן למוסדות שהועתקו בתכנית זאת ממקומם המאושר ביער אילנות: בית גיל הזהב, דיור מוגן, הוסטל לאוכלוסייה בעלת מוגבלויות.

מתחם H יהיה מרכז הישוב המאוחד שיקום משני עברי יער קדימה בתווך בין שני חלקי הישוב. המתחם יכלול יח"ד חדשות לצד שטחי תעסוקה שישולבו באזורי המגורים, המיועדים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בישוב ובסביבתו, וכן למוסדות הציבור שישולבו בשטחים פתוחים המיועדים להעצמה כהמשך לשטחים הפתוחים הגובלים. מוסדות ציבור אלה, הגובלים ביער קדימה, מוצעים להיבנות בתכנית נמוכה ובבינוי מפורק למנות קטנות, המוקף בשטחים פתוחים המיועדים לייעור.

מתחם H כולל מרכיבים מגוונים לפיתוח. מגורים, פארק, תעסוקה. מתחם H כולל פירוט רשת דרכים בתוך המתחם ובו נקודת החיבור של כביש 2. בין ההתנגדויות טענות מכיוונים שונים.

מאחר ומתחם H הינו לב ליבה של התכנית, המתחם שביכולתו להיות המנוע לקידום היישוב בכלל וכישוב מאוחד בכלל, אקדים את הצגת ההתנגדויות העיקריות באמירה שכח פיתוח המתחם בראיה הכוללת והפיתוח שלו לפי המדיניות העדכנית ביותר.

4.3.1 הערות כלליות למתחם H

התכנון המוצע במתחם H אינו עולה בקנה אחד עם "עקרי התפיסה התכנונית וחזון התכנית" כפי שהם מוצגים בתקנון.

רמת הפירוט העודפת והיוצאת דופן במתחם H מכשילה את ביצועו בפועל.

מוצע תכנון לפי רשת קדסטר

מבקשים שלא לחייב הכנה ואישור תכנית מפורטת למתחם H בשלמותו, בשל הספק הקיים ביכולת לקדם תכנית אחת, כה מרובת ייעודים בשטח שהנו מרובה בעלויות ומאפיינים.

היות ומתחם H מחולק לשניים, יש לקבוע לכל הפחות כי ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת נפרדת לכל אחד מתתי המתחם.

מבקשים לשנות סעיף 6.1.4 (א) (1) לתקנון באופן שיקבע כי ניתן לאשר תכנית מפורטת נפרדת לחלקים מהמתחם, בכפוף לאישור מסמך מדיניות לכל תת מתחם 1H ו- 2H (בהתאם למקובל בתכניות כוללניות אחרות).

ממליץ לדחות את ההתנגדות לגבי תכנון מתחם H בשלמותו. המתחם כאמור הוא מוקד היישוב. ראוי שהמועצה המקומית תוביל במהרה את התכנון. ריבוי הבעלים מחייב עבודה מלוכדת. פיצול יוביל לחצי המלאכה. הביצוע בהחלט סביר שיהיה בקצב משתנה, אולם את הראיה הציבורית, ביצוע תשתיות, יעוד שטחי ציבור וכו' יהיה בראיה כוללת ואחריות הרשות.

4.3.2 צפיפות

מחד מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1,2,3, מתחם 2C המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.

הנימוק: הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכך התכנית לא מתייחסת. מבוקש להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.

מנגד, יש הטוענים כי בשל תרומתו הגדולה של מתחם H לשטחים הציבוריים, יש להגדיל את אחוזי הבנייה בו ולו על מנת ליצור מנגנון פיצוי ראוי לבעלי הקרקע.

ויש הנוקבים במספרים: יש להגדיל את הצפיפות הממוצעת במתחם 1H כך שתעמוד על 18 יח"ד לדונם ברוטו ולא פחות מ-14 יח"ד לדונם ברוטו ולהתאים את שטחי הבניה לצפיפות זו.

הצפיפות במתחם אינה תואמת לתמ"א 1/35. מתחם H הוא מתחם חדש ולכן ראוי להגדיל את הצפיפות בחלקי המגורים ובחלקים הסחירים לכל הפחות ל-14 יח"ד.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות המבקשת להפחית-

"התכנית שנדונה בוועדה המחוזית קבעה צפיפות שלא תפחת מ-7 יח"ד לדונם נטו וגובה בינוי עד 3 קומות. אולם, בדיון שהתקיים בתאריך 4.4.2016 החליטה הוועדה על הגדלת הצפיפות ל-14-7 יח"ד לדונם נטו וגובה של עד 5 קומות.

צוות התכנון סבור כי צפיפות וגובה הבינוי כפי שהוחלט בוועדה המחוזית אינו תואם את אופיו של הישוב והיחס בין הצפיפות וגובה הבינוי פחות סביר.

תמ"א 1/35 מגדירה את אזור היישוב קדימה צורן כמרקם שמור משולב ואינה כוללת אותו בתחום מרקם עירוני הכולל את אבן יהודה, כפר יונה ופרדסיה, המהווים חלק מהמרקם של העיר נתניה. לאור זאת סבור צוות התכנון כי יש להתייחס באופן שונה ליישוב קדימה צורן הממוקם בין היישובים הכפריים באזור לב השרון ולשמר את צביון הבינוי ביישוב בהתאם. ראוי לשמור על בינוי בחתך לא גבוה ולהגדיל את הצפיפות בצורה מבוקרת ביחס לצפיפות הקיימת כיום.

על כן, מוצע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, מוצע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכניות מפורטות לאחר בחינת היבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצתי כחוקר לקבוע במתחם H את הצפיפות הממוצעת ל-14 7 יח"ד לדונם נטו, כפי שהמליצה הוועדה המחוזית בדיון להפקדה. מתחם H אמור להיות גרעין ולב השטח המחרר בבינוי בין חלקי היישוב וצריך לתת בו אפשרויות מגוונות לפיתוח ובלבד שהתכניות המפורטות תתאים את אופי הבינוי לבנוי הגובל ברחובות הסמוכים למתחם.

4.3.3 תא שטח 234

מבקשים לשנות את היעוד של תא שטח 234 מיעוד משב"צ ומסחר ליעוד מסחר ותעסוקה.

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות - התכנית מגדירה שימושים שונים לשני חלקי המרכז הדו קוטבי. חלקו המערבי של המרכז מתמקד בשימושים הכוללים שירותים קהילתיים שירותי פנאי תרבות ובידור. צידו השני של המרכז, המזרחי, כולל שימושי תעסוקה נקייה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומסחר המשולבים במגורים ובמוסדות ציבור בעלי סף כניסה גבוה.

ממליץ לדחות את הבקשה ולשמור את השימושים המוצעים בחלק זה של המרכז, הסמוך גם למגורים, ולשמר את היעוד המשולב להקמת מוסדות ציבור ותרבות המרכזיים שישרתו את כלל אוכלוסיית הישוב.

תא שטח 233 שטח למסחר, תעסוקה ותיירות

נטען בהתנגדות כי לא ברור למה הכוונה בהגדרה של: "מרכז קניות פתוח בעל אופי תיירותי", "מרכז קניות פתוח", "שווקים וירידים פתוחים זמניים".

מתבקש לבטל הגדרה נפרדת לתא שטח 233 ולהופכו למתחם תעסוקה כדוגמת תא שטח 38 על מנת לא להשחית קרקע טובה על שימושים לא ברורים

צוות התכנון מציע לדחות את ההתנגדות בנימוק כיצד המוקד היישובי יהיה אבן שואבת ומוקד משיכה. – תא 233 בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות יפותח כמרכז קניות פתוח, בעל אופי תיירותי ותותר בו, בין היתר, גם הקמת שווקים וירידים פתוחים זמניים, בהיקף בינוי של כ-50 אלף מ"ר.

תא שטח 38 בייעוד תעסוקה מהווה תווך בין איזור התעשייה לב השרון לבין מרכז הישוב המוצע. השימושים בייעוד תעסוקה מתמקדים בתעסוקה כשהמסחר הינו שימוש משני בהיקף מוגבל (15%).

ההבחנה בין השטחים חשובה למשיכה שלהם, לתפקוד ולהשלכות הסביבתיות.

4.3.4 תא שטח 112

התנגדות לשב"צ במיקומו בתא שטח 112 בטענה שייעודו, חסר היגיון תכנוני. המיקום יפריע לתושבים הגרים בחלקים החקלאיים של קדימה. ניתן לשלב בתאי שטח 300, 44 ו-234 בייעוד "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".

מקור פרנסתם של המתנגדים בעלי חלקות אלו הינה חקלאות, גרים בצמידות לתא שטח 112 המיועד לשטח למבני ציבור ולבנייתו של בית ספר יסודי ושלוחת מתנ"ס. בשטח קיימים לולים פעילים. המיקום הנבחר לבית הספר הינו חסר היגיון.

אלה יסבלו מרעש תמידי מבית ספר ושלוחת מתנ"ס שיבנו בצמידות לגדרות הבתים ויהוו מוקד פעילות כל היום, מבוקר עד ערב.

היקף התנועה והעומסים ברחובות הקיימים יגדל ויוריד את ערכם של הנכסים.

התייחסות החוקר:

המתחם יעבור מסמך מדיניות ותכנון מפורט. אנו בתכנית כוללנית המחייבת ליעד שטחים לשב"צ. על פניו המיקום בקרבת מגורים קיימים ומוצעים, באזור שלא יופרע מפעילות תעסוקה ומסחר במתחם היא נכונה. שב"צ ליד מגורים הוא מראה נפוץ ברחבי הארץ.

4.3.5 תא שטח 4 – פארק עירוני

בשטח זה מתוכנן פארק עירוני ורבות ההתנגדויות לו.

- ישנה דרישה להשאיר את השטח שמאושר ליער בייעוד זה.
- מבוקש כי חלקו הצפוני של הפארק יהיה פארק אקסטנסיבי
- מבוקש להוסיף התניה במתחם H2 כי תנאי לפיתוח מגורים, מסחר ותעסוקה יהיה פיתוח הפארק (ניתן גם בשלביות)
- מבקשים לקבוע כי תא שטח 4 (הפארק העירוני) יהיה חלק ממתחם G ולא חלק ממתחם H ובכל מקרה לקבוע הוראה מפורשת שלא יכלל במסגרת איחוד וחלוקה למתחם H. זאת היות ומתאים הרבה יותר לשימושים הכלולים במתחם G, הכוללים שטחים פתוחים.
- מבקשים לשנות את מיקום הפארק העירוני מזרחית לבית העלמין, בסמוך לתוואי החדש המוצע לכביש 562, כך שיאפשר חיבור אמיתי בין שני חלקי היישוב ולא ינתק ביניהם.
- מבקשים להעביר את שטח הפארק מאזור H למתחם F. בשטח מתחם זה, קיימים שטחי מדינה העומדים להיות מסופחים לקדימה. שטח זה מתאים ביותר למיקום הפארק היישובי.
- שטח זה הינו בצמידות לשטחי מגורים צפופים, רמת אמיר וצורן, ובעלויות אפסיות.
- מתנגדים לסמיכות בין פארק עירוני לבית הקברות.
- מתחם H הפארק העירוני על קרקעות פרטיות
- קביעת מיקומו של הפארק מעברו של הכביש שוללת מן הציבור נגישות, ביטחון אישי וקרבה גיאוגרפית.
- נגישות- בשל חציצה של כביש 2 בין שכונות המגורים לפארק.
- ביטחון אישי- בשל צמידותו ליער קדימה שאיננו מקום שבו ילדים יכולים להגיע לבדם בבטחון.
- קרבה- הפארק מרוחק ממתחמי המגורים.

ההתנגדויות הן כווקטורים המושכים את הפארק לכיוונים שונים.

המלצתי לדחות את מרבית ההתנגדויות ולהשאיר את תא שטח 4 במתחם H. הפארק הוא מאבני הייסוד לתיפקוד המוקד היישובי כאבן שואבת ומאחדת בין חלקי היישוב. הפארק מאד חשוב לחיבור בין חלקי היישוב. הפארק מונגש לתושבים בדרך חדשה, מערך שבילים ושבילי אופניים, הפארק צמוד וליד המוקד היישוב והפעילות המסחרית/תעסוקתית. הפארק בנגישות לכלל התושבים ולתח"צ. אין שום מניעה בהצמדת הפארק לבית העלמין. אין סתירה בין שני ייעודי הקרקע.

לכן חובה שתכנונו יהיה חלק מתכנון כולל למתחם. תכנית המתאר מחייבת תכנון מפורט למתחם H בשלמותו. נושא שלביות הביצוע יכול להיבחן בתכנית המפורטת, אולם אין הגיון בקביעת התניה זו בתכנית המתאר.

כל תכנון המתחם מחייב חלוקת נטל בין בעלי המקרקעין וכך גם לגבי קרקעות הפארק. סוגיות אופן הקניית שטחי הציבור במתחם יבחנו לעת התכנון המפורט ובהתאם לדין

הפארק אינו שטח טבעי ואינו שטח חקלאי. הפארק הוא פיתוח ולכן מקומו במתחם H. סעיף 6.1.4 ג.7. "אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם." מבטיח שימור צמחייה קיימת בתחום הפארק

ממליץ לקבל הצעת צוות התכנון המציע לקבל חלקית את ההתנגדות - מוצע להוסיף לסעיף 6.1.4 ג.7 בהוראות את הסעיף הבא - "תכנית מפורטת תקבע את רמות הפיתוח ברחבי הפארק ומעבר הדרגתי מפיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי במפגש עם גבולות שמורת אלוני קדימה."

4.3.6 דרכים במתחם H

נטען כי הדרכים המסומנות במסגרת התכנית המופקדת אינן ברזולוציה המאפשרת התייחסות עניינית בכלל ולמקרקעי המתנגדים בפרט.

מתחם H הינו היחיד בין המתחמים לו מסומן מערך הדרכים. מערך הדרכים כולל דרכים פנימיות שהתוויתן היא בסיס לתכנית מפורטת, בה יקבעו במדוייק, את דרך מס 3, לגביו נטען כי הכביש המוצע חותך את מתחם H ונראה שהמצב הקיים עדיף על המצב המוצע ויש להיצמד למצב הקיים.

המלצתי לדחות את ההתנגדויות - כביש מס' 3 בתכנית מהווה את "ציר מרכז הישוב", מהווה ציר מרכזי שלאורכו מוצעת פעילות מסחרית אזרחית ללא הפרעה לשכונות מגורים קיימות ועל כן לא מומלץ להתבסס על המצב הקיים. סימון הדרכים הפנימיות הינו ברמה כוללנית ולא כולל את כל הדרכים שיקבעו במסגרת תכנון מפורט למתחמים השונים.

כביש מס 2 הינו נושא בפני עצמו. יחד עם זאת יש בין ההתנגדויות הצעה להשאירו בקטע במתחם H כך שיישאר רק החיבור בין אזור התעסוקה, הצומת בתא שטח 278, עד לדרך 562.

המלצתי לקבל הצעת התוויה זו של כביש מס 2. הכביש בקטע זה חשוב למתחם H כמוקד היישוב, חשוב לחיבוריות עם החלק המפותח בקדימה וחשוב שלא יהיה תחליף ל 561. בהתנגדות נטען **יש צורך להוסיף גישה ישירה לתא שטח 233 מדרך 562**, אשר תקל על עומסי התנועה ותאפשר נגישות נוחה למוקדי המסחר והתעסוקה העיקריים בישוב.

מוצע לדחות את ההתנגדות – דרכי הגישה למתחם יבחנו ויקבעו בהתאם לנדרש במסגרת תכנית מפורטת למתחם, ובמיוחד דרך המתחברת לכביש 562.

4.4 מתחם A

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס' 16 1 14 21 25 27 34 37 41 42 4743 48 49 51 56 58 73
77 74

מתחם A הינו מתחם המושבה החקלאית הוותיקה "קדימה", הבנויה בעיקר על קרקעות פרטיות, וכולל את כל השטחים הנמצאים מצפון לציר רח' שדרות הדקלים ויאנוש קורצ'אק אזור זה מאופיין בבנייה בעלת אופי כפרי של בתים בודדים צמודי קרקע. לאורך רח' הרצל פינת בן צבי מרוכזת בנייה רוויה יותר, המשלבת חזית מסחרית. באזור זה מרוכזים כל אתרי המורשת של הישוב.

השטח הבנוי מתוחם במתחם 4A, והתכנית מייעדת בנוסף שלושה מתחמי פיתוח חדשים לתכנון מפורט 1A, 2A, 3A אשר תיחומם ההיקפי הוא דרך מס' 2 בצפון, ודרך מס' 1 במערב. המתחמים ממלאים "כפאזל" את השטח בין הבינוי הקיים לדרכים אלו אשר מטרתן לשרת את התנועה ההיקפית ביישוב והמזינה/ניזונה ממערך הדרכים הראשיות ביישוב.

הוראות הבנייה המאושרות באזורי מגורים קיימים, המוגדרים ביעוד "מגורים א', מגורים א' מיוחד ומגורים חקלאי" אינן אחידות ונובעות ממגוון תכניות מפורטות נקודתיות, שהוכנו במהלך השנים באזור קדימה הוותיקה. מצב זה מקשה על הוועדה המקומית ומעודד עריכת תכניות מפורטות נקודתיות רבות שמהותן השוואת זכויות. תכנית המתאר קובעת הוראות בנושא צפיפות וזכויות בנייה באזורי המגורים הקיימים בקדימה הוותיקה מתחמי תכנון A, B, C. התכנית קובעת הוראות לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולפיתוח באזורי הבינוי הקיימים והמאושרים. התכנית משמרת את אופי הבינוי הקיים וקובעת הוראות לאופן חיזוק מאפייני הבינוי והפיתוח הקיימים.

במטרה לחזק את הקשר בין השכונות ואת הקשר עם אזורי הפיתוח החדשים, שעיקרם אזור מרכז הישוב החדש והשטחים הפתוחים הגובלים בו, מציעה התכנית רצועות שצ"פים (אצבעות ירוקות המשמרות את האופי החקלאי-כפרי) שיפותחו כטיילות וצירי אופניים. הציר הראשי המוצע במתחם זה ממשיך את שדרות בן צבי לכוון מזרח. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנים והאתרים ההיסטוריים הכלולים במתחם זה ומציגה את אופן שילובם במערך צירי הולכי רגל והשצ"פים. באזורי הבינוי הקיימים. ציפוף הבנייה באזור זה מתקבל באמצעות קביעת גודלי מגרש מינימאלי לבית חד, דו, ותלת משפחתי ומתן זכות לתוספת יחידת דיור קטנה ובאמצעות פיצול זכויות מאושרות בבתיים חד או דו משפחתיים קיימים. **צפיפות יח"ד ואופי בינוי**

4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בינוי

במתחמי הפיתוח החדשים לתכנון מפורט 3A,2A,1A התכנית מייעדת אזורי מגורים חדשים בשטחים פנויים, " מגורים א". התכנית קובעת הוראות אחידות לבנייה למגורים בשכונות חדשות, השומרות על צפיפות של 7-14 יח"ד/ד'. התכנית קובעת הנחיות לבינוי בחתך של עד חמש קומות, הכולל תמהיל של יחידות דיור, שטח ממוצע של יחידת דיור מ"ר, ושטח יחידת דיור קטנה .

ההתנגדויות שהוגשו למתחמי A מבטאות את הדאגה הרבה משיוני צביון קדימה "המושבה" ואת הרצון לשמור על קדימה כבעלת אופי כפרי. התחושה הכללית שעלתה בדיונים היא כי התושבים חוששים מבינוי ש"יחנוק" את קדימה. לטענתם, הבינוי החדש מהווה בפועל המשך ישיר של הבינוי הקיים, אך שונה ממנו מאוד ולכן ישנה את אופי ומאפייני הבינוי בשכונות ולכן, לטענתם, התכנית לא מתייחסת..

לא בכדי עיקר הטענות מתושבי מתחם A4 ומפרנסי היישוב היו בגין הנחיות התכנית בנושאי צפיפות וגובה הבינוי שיעטוף את קדימה הבנויה. הדרישה העיקרית היתה להוריד את צפיפות הבנייה לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי ל 3 קומות ודרישה להגדיר כי בקרבת מתחמי בניה קיימים, הבינוי החדש יהיה תואם לבניה הקיימת ודירוג הבינוי ככל שמתרחקים.

יש לציין כי הוגשה גם התנגדות שהציעה כפתרון לבעיית זיהום הרעש לבתים צמודי הקרקע הנמצאים בתא שטח A4, ליצור חייץ ומיגון אקוסטי. החייץ יעשה ע"י הגדלת צפיפות הבניה בתא שטח A3 ללפחות 25 יח"ד לדונם וקביעת גובה הבתים ללא פחות מ- 9 קומות בשורת הבתים הראשונה הצמודה ממזרח לכביש מס' 1. (צפיפות בניה של פחות מכך תייצר פרויקט נחשל שיהיה צורך לעשות בו פינוי בינוי).

צוות התכנון מציע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, מוצע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצתי לקבוע במתחמים 3A,2A,1A צפיפות מגורים שלא תפחת מ 7 יח"ד/ד נטו. הרחבה בפרקים צפיפות , יח"ד ובינוי.

במתחמים אלו תוכן לאחר אישור התכנית הכוללנית תכנית מפורטת. בסעיף 1.6.4.ב.4.ב. נקבע: "תכנית מפורטת תקבע את הנחיות בינוי לאזורי בינוי שונים בצפיפויות ובגבהים שונים ולאחר שנבדקו במסגרתה ההשלכות הנופיות והסביבתיות של סוגי הבינוי המוצע על סביבת המגורים הקיימת ועל צביון הישוב".

הסמכות והאחריות תעבור, לאחר אישור תכנית כוללנית לוועדה המקומית, ואני תקווה שהיא תייצג נאמנה ותתחשב באופי היישוב הקיים והבינוי החדש.

4.4.2 דרך מס' 2

טענות חוזרות היו במתחמי A1 ו A2 כנגד דרך מס' 2. מאחר ודרך זו חשיבותה בהיבט הכללי יישובי ובתכנון במתחמי A2, A1, H ייחדתי לכך פרק נפרד.

4.4.3 שצ"פ , שב"צ ומה שביניהם

התכנית מציעה מערכת שצ"פים שכונתיים (אצבעות ירוקות), המחזקים את הקשר בין השכונות הקיימות והחדשות, ובינן לבין המרכז החדש והפארק, באמצעות ביטול הקצאות לא יעילות לצורכי ציבור במרקם הבינוי הקיים, וניצול שטחים אלו ליצירת חללים ציבוריים, מעברים, כיכרות, גנים ציבוריים שבילי אופניים טיילות וכד'.

דוגמא לשינוי שטחים לא ראויים בתכנית, כפי שהובא בהתנגדויות, - תאי שטח 316, 167 שהפכו משטח ציבורי לשצ"פ, ו-300 מ' מהם, תא שטח 112 שיופקע לצורך בי"ס. ודוגמה שניה היא תא שטח 304 שייעודו שונה גם הוא, ותא שטח 141 הסמוך שהוגדר כבי"ס יסודי.

צוות התכנון השיב כי בדוגמאות שצוינו ע"י המתנגד מדובר במקרה המייצג בצורה טובה ביותר את כוונת התכנית. החלקה המאושרת למוסד ציבורי שהינה תוצר של תכנית מפורטת נקודתית, כלואה ביו מגרשי מגורים ויוצרת חסימה לעורק הירוק המהווה המשך לציר שדרות בן צבי ומהווה את המעבר הראשי והחשוב ממרכז הישוב הוותיק לשטחים הפתוחים במזרח.

לאור זאת מצא צוות התכנון לנכון לבטל במקרה זה כמו במקרים אחרים את ההקצאה ולהקצות מגרש לבית ספר במקום המתאים בצמוד לרצועה הירוקה. בנוסף, ללא שינוי יעוד לשצ"פ, שטחים אלה חוסמים את האפשרות לייצר מעברים פתוחים לציבור ולכן מציעה התכנית את השינוי המוצע.

דוגמא נוספת, לא ברור למתנגדים מדוע צומצם תא שטח 157, בי"ס יגאל אלון לטובת טיילת ושביל אופניים במקום להגדילו לקליטת התושבים החדשים.

גם כאן מציע צוות התכנון לדחות את ההתנגדות - התכנית מציגה את הצורך ביצירת מעבר להולכי רגל בהמשך לשדרות הדקלים, לכיוון מערב, על מנת לאפשר חיבור של השכונות המערביות במתחם C לאזור מוסדות הציבור והגן הציבורי ברחוב שדרות בן צבי. תכנית מפורטת תדייק את מיקום המעבר.

צוות התכנון נגע במעט מאד בתכנון הקיים במתחם A4 והכל מתוך הראייה התכנונית הכוללת. אני מקבל בהחלט את נימוקי צוות התכנון ומבקש להזכיר כי הוראות התכנית קובעות בסעיף 3.ג.6.1 כי באזורי מגורים קיימים " בעת תכנון מפורט ייקבע מיקומם המדוייק של השטחים הציבוריים הפתוחים ושל מבני הציבור"

המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית, מפני שהוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.

4.4.4 תא שטח 127 בנין הרשות המקומית ועוד

תא שטח 127 הוא תא השטח המיועד למבנה העתידי של הרשות המקומית, ולכן הנושא הוא כלל יישובי ומובא בפרק זה, ובנוסף משרדי ממשלה מסחר, משרדים ושירותים עסקיים..

הגדלת זכויות תא שטח 127

תא שטח 127 מיועד לשמש מרכז אזרחי פעיל הכולל את כל אגפי המועצה ומשרדיה השונים, מוסדות חינוך, גני ילדים וכן פונקציות מסחריות חדשות ומשרדים לרווחת התושבים. לפיכך ביקשה הרשות המקומית כי זכויות הבנייה בשטח זה יהיו לפי שיעור של 200% בנייה משטח הקרקע כשמחצית מהזכויות יהיו למבני ציבור ומחצית למשרדים ומסחר.

מתנגד טען כי במרכזים שכונתיים בלבד ולא במרכזי שירותים ומסחר של הישוב כולו, כפי שמוגדר תא שטח 127, התמהיל בין מסחר ומוסדות ציבור הינו 50% מסחר ו- 50% מוסדות ציבור. ככל שתמהיל כאמור נכון למרכז שכונתי רגיל, קל וחומר שבמרכז המיועד לכל תושבי

הישוב והסביבה, מן הראוי שהיקף המסחר, המשרדים, והשירותים העסקיים, יהיה גבוה יותר במידה ניכרת מ- 50%.

מתנגד אחר טען כי זכויות בניה בשיעור של 30% בלבד אינן ראויות ואינן סבירות. זכויות הבניה בתא שטח זה צריכות להיות לפחות בשיעור של 400% משטח התא, וכי כדי לאפשר בנייתן של זכויות אלא צריך גובה הבינוי להיות 8 קומות לפחות (ולא 4).

צוות התכנון בדק ומציע לקבל חלקית את ההתנגדות – הוספת שטחי מסחר ניכרים בלב המתחם הוותיק תוביל להחלשת המרכז החדש ותעמיס על המרקם הקיים. יחד עם זאת ראוי להגדיל את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.

בעניין השימושים בתא השטח 127 כדי למנוע כל ספק, ביקש מתנגד להבהיר כי השימושים המותרים בתא שטח 127 לפי סעיף 6.1.1 ד 2 א 1 לתקנון, הינם בנוסף לשירותים המותרים בתא שטח 127 לפי סעיף 4.6.1 לתקנון.

סעיף 6.1.1 ד א 1 לתקנון קובע כי השימושים במשרדים בתא שטח 127 יהיו לבעלי מקצועות חופשיים. לדעתו, אין זה סביר להגביל את השימושים לבעלי מקצועות חופשיים בלבד, ראוי וסביר לאפשר שימוש במשרדים לכל תכלית, לרבות תעשיות נקיות כגון הייטק, שירותי בריאות וכיו"ב, שימושים נקיים אשר אינם יוצרים מטרד.

צוות התכנון הבהיר כי למשרדי הייטק קובעת התכנית אזורים אחרים המתחמים במתחמים F H ובאזורי התעסוקה המזרחי והמערבי. צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות – יחד עם זאת, בכדי להימנע מסתירות, מוצע לעדכן את סעיף 6.1.1 ד.א.2 (היקפי בינוי) בהתאם לנוסח הבא – ".....ישמש לבנין הרשות המקומית ולשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1"

המלצתי לקבל את ההתנגדויות לעניין היקפי הבינוי ולקבוע בסעיף 6.1.1 ד 2 את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.

4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה

מתחם 3A הוא סמן הפיתוח בחזית המערבית של קדימה הבנויה, מרחוב קורצ'ק וצפונה. מדרום לו מתחם C כולל את תחום תכנית מח/309 שאושרה לאחרונה. מתחם A3 כולל בינוי עד דרך מס' 1 מוצעת. הכביש המסומן בתת"ל 43 יותאם לדרך בתכנית הכוללנית. דרך מס' 1 נקבעה לפי ניתוח תשריט תמ"מ 21/3.

תחום המתחם היה נושא להתנגדויות. בהתנגדויות הובאה בקשה להסיט את הכביש בשל חלקה בודדת שנחצית, שימוש קרקע שנפגע ובשל רצון לכלול במתחם עוד שטחים לתוספת בינוי (שכן מערבה מהכביש מתחם K הנוטר חקלאי).

התווית דרך מס' 1 בחלק הדרומי לרחוב הרצל נקבעה זה לא מזמן בתכנית מח/309.

המלצתי לדחות את ההתנגדות ולא להרחיב את מתחם A3 מערבה

התווית של הדרך, תואמת רציונל תכנוני נהוג שכביש תוחם גבולות פיתוח שנקבעו, וכפי שתיארתי בפרק התחבורה, פעמים רבות הפיתוח זוחל עד תשתית ככביש.

1. מאחר ותחום הפיתוח מוגבל בתממ 21/3

2. חזון היישוב לשמור כשטח פתוח את השטח ממערב

4.4.6 תא שטח 117

טענה מעניינת עוסקת בתא שטח 117 במתחם 3A אשר כלול בתכנית מח/309. החלקות מצפון לרחוב הרצל ומדרום לו מסומנות בתכנית המתאר כמתחם אחד 3A למרות שמצבן התכנוני שונה. שטחי המגורים מדרום לרחוב הרצל אושרו בתכנית מפורטת מח/309 ואשר מאפשרת את התחלת קידומן של תכניות מפורטות באופן מיידי, לדברי המתנגדים, בשטח זה כיום מקודמת תכנית מפורטת העומדת להיות מוגשת לאחר שככל הנראה גם רמ"י שיש לה חלק מן השטחים תצטרף ליוזמה.

המתנגדים מבקשים הפרדת מתחם 3A לשטחים בהם שונה הייעוד למגורים, בהתאם לתכנית מח/309, מדרום לרחוב הרצל ולמתחם שטחי חקלאות מצפון לרחוב הרצל. מבקשים להפוך את תאי השטח הכלואים בין רחוב הרצל ובין מתחם C1 לתת מתחם או מתחם עצמאי ועליו ניתן יהיה להגיש תכנית ולהוסיף בהוראות התכנית סעיף המאפשר: "הגשת תכנית ליתרת השטח שנכלל בתחום מח/309 וטרם אושרו לגביו תכניות מפורטות". המתנגדים תומכים טיעוניהם בהחלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות לתכנית מח/309.

צוות התכנון הציע לדחות את ההתנגדות – בנימוק שמתחם 3A בתכנית מח/309 ממילא הוא ברמה מתארית ולכן החלוקה המתבקשת אינה מחוייבת. בנוסף יש לציין כי, סעיף 6.1א.3 נותן את המענה לפיצול מתחמים בכפוף למפורט בסעיף.

המלצתי להעביר את תא שטח 117 למתחם C ולקבוע תת סעיף בפרק 6.1.3 המאפשר: "הגשת תכנית מפורטת לכל תא שטח 117 (שנכלל בתחום מח/309 ביעוד מגורים) מפורטות"

תא שטח C הינו חלק מתכנית המתאר הכוללנית שקודם כתכנית מקומית מפורטת מח/309 בשל התעכבות תכנית המתאר הכוללנית. בדיוני הוועדה המחוזית בתכנית מח/309 מצויינת הזיקה ונימוקי קידום מח/309. ההפרדה בתכנית מח/309 בין תחום תכנון מפורט לתחום מתארי נבעה מתוך המחשבה שמקרקעי רמ"י יאפשרו תכנון מפורט וביצוע מהיר יותר. בנוסף, התכנון של מח/309 כלל את דרך מס' 1 וחיבורה לרחוב הרצל ולה חשיבות רבה ברמה היישובית.

מאחר וסביר להניח שמוסדות התכנון ידרשו לעניין מח/309 ויבקשו לעצמם להיאחז במדיניות תכנונית מאושרת או בהליכים, ובתכנון הדרך, ראוי ונכון שמתחם 117 יהיה חלק ממתחם C וגם ניתן יהיה לאשרו ולפתחו ללא תלות במתחם A3.



4.4.7 תא שטח 5080 במתחם A4

מתנגדים מבקשים כי ישמר ייחודו וצביונו הכפרי של המתחם בו גרים (המתנגדים) המאופיין בבניה דלילה וחד קומתית. התכנית המופקדת לא קובעת למתחם הנחיות נפרדות המתאימות לאופיו הייחודי, אלא קובעת להן הוראות כמו כל מתחם 4A, על אף שמדובר בחטיבת קרקע שונה בתכלית וייחודית.

ייחודו של המתחם מחייב תכנון ייחודי שישמור על הצביון הכפרי וייתן ביטוי הולם למציאות הבנויה ולא יאפשר בניה רוויה במתחם.

צוות התכנון מציע לקבל חלקית את ההתנגדות מאחר ומדובר על חטיבת קרקע משמעותית מוצע להוסיף בסעיף 6.1. א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.

תא שטח 117 בתכנית מח/309

ממליץ לקבל המלצת צוות התכנון ולהוסיף בסעיף 6.1. א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.

4.5 מתחם J

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס 5 6 28

מתחם J כולל את השטחים מערבית לכביש 4 ומדרום לציר 561 מערבי. בשטח זה אזור תעסוקה פעיל שגבולותיו נחלקים בין אבן יהודה וקדימה צורן.

אזור התעסוקה הפעיל והמורחב חשוב לבסיס הכלכלי של קדימה צורן. הנגישות לאזור התעסוקה תשתפר עם אישור תת"ל 43, ביצוע מיפרדן הדסים וסלילת כביש 561 מערבי ומזרחי.

בהמלצות בפרקים אחרים המלצתי להרחיב בהוראות התכנית את השימושים באזור התעסוקה J כך שפעילות כלכלית או מוקד חירום שהופיעו בבקשות מזרחית לכביש 4 ומצפון לקדימה, יוכלו לקבל הזדמנות באזור התעסוקה J.

ההתנגדויות עסקו בשאלות גבולות שיפוט וחלוקת הכנסות בין הרשויות. שאלות שתכנית מתאר כוללנית לא עוסקת בהן. לכן, עלי לדחותן.

לעניין תיקונים בהתאם לתכניות מאושרות כאנ"מ אילנות-תמ"מ 36/21/3 מקבל את ההתנגדויות והתכנית תעודכן .

המועצה המקומית קדימה צורן ביקשה לאפשר בתאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות – להוסיף הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, מצללות כהגדרתן בחוק התו"ב, ומעברים מקורים, אותם ניתן להוסיף בתכניות מפורטות. **מקובלת עלי המלצת צוות התכנון.**

מעניינת במיוחד היתה התנגדות המבקשת להגדיר בתכנית את שטח החמרה המיוצבת שלא הופרע, על גבול קדימה ואבן יהודה (סמוך לכפר הנוער ויצו הדסים) כשטח לשימור ערכי טבע, ולאסור בו כל פעולה למעט פיתוח מבוקר לטובת המטיילים.

החמרה המיוצבת קיימת אך ורק במישור החוף ויש בה מגוון צמחים ובעלי חיים אך פחות מ-1% נשאר במצבם הטבעי ולא הופר. בשטח יש מגוון ייחודי של צמחי בר - אירוס הארגמן (מוגדר בסכנה העולמית), צבעוני השרון, בן חצב ינקינטוני ועוד.

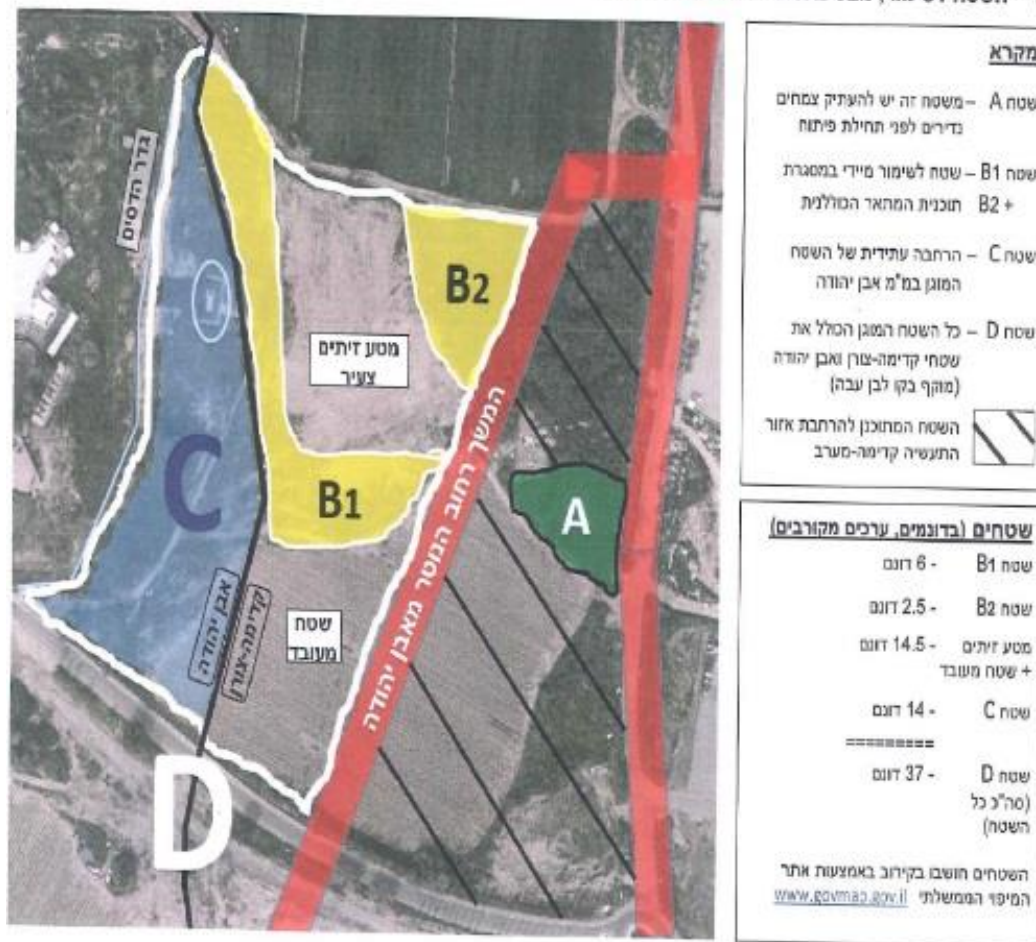
כבר כיום ישנם מספר איומים על השטח לשימור (הרחבת אזור התעשייה, כרם זיתים חדש ועוד). ישנו שטח חקלאי מעובד הסמוך אשר מבוקש לכלול בשטח לשימור על מנת לשקמו וליצור אזור נוסף לקליטת אירוס הארגמן).

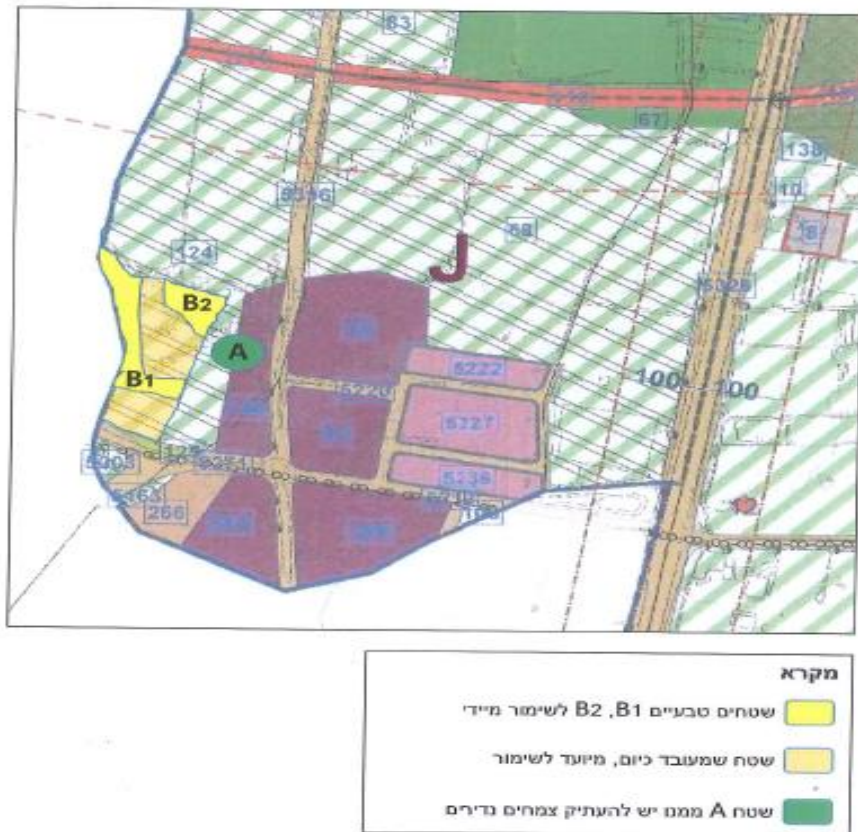
שאר השטחים הפתוחים הקיימים בתכנית (יער אילנות, יער קדימה ושמורת אלוני קדימה) הינם שטחים מופרים ולכן החשיבות הרבה להגנה סטטוטורית על השטח לשימור.

מציינים כי כל האזור נמצא בתוך האנ"מ וכבר כיום יש עליו הנחיות תכנוניות מיוחדות, והבקשה לשימור השטח משתלבת עם הנחיות אלו.

מוצע להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124). בהוראות התכנית יצוין לענין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.

נספח 1 – השטח לשימור, מבט מפורט כולל חישוב שטחים





4.6 מתחם C

טיעונים מרכזיים בהתנגדויות מס 6 14 58

מתחם C כולל את כל השטחים שממערב לציר רח' שדרות בן צבי ומדרום לרחוב יאנוש קורצ'ק ואזור הבנייה הרוויה בקדימה. התכנית מייעדת במתחם זה אזור פיתוח חדש בפינתו הדרום מערבית של המתחם הכולל 1381 יח"ד בתכנית מפורטת מאושרת מח/309.

מח/309 כוללת בנוסף שטח מדרום, מחוץ לשטח השיפוט של קדימה צורן, ושטח מצפון עד רחוב הרצל (שטח הכלול במתחם A3).

ההתנגדויות למתחם C בתכנית המופקדת עוסקות בשילוב שבין מח/309, C1, C2, A3.

ההתנגדויות עוסקות בהיבט הכולל וגם בפרטים:

- מבוקש ביטול תכנית מח/309 ואיחודה עם התכנית הכוללנית. הקפאת התחלות בנייה מתוקף מח/309 עד אישור תכנית כוללנית
- יש לתקן את המצב המאושר לפי תכנית מח/309 המאושרת.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –

התכנון המוצע בתכנית המתאר המופקדת תואם את מח/309. יחד עם זאת מאחר והתכנית אושרה במהלך הדיונים על הפקדת תכנית המתאר נדרש לעדכן את תשריט "רקע תכנוני קיים" בהתאם.

ממליץ לתקן את התשריט

בנוסף כללו התנגדויות :

- מבוקשת הקטנת צפיפות מגורים במתחמי הפיתוח החדשים A, 1,2,3, מתחם 2C (קו תחתון הדגשה שלי אפרים שלאין) המערבי ומתחם H לצפיפות נטו 5 יח"ד/ד' ולהגביל את גובה הבינוי לשתי קומות ומרתף.
- גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן לגובה של 5 קומות, מה שייצור חומה של בניינים גבוהים סביב היישוב הקיים (בעיקר לאורך כביש 4 במערב דרך 561 בצפון), מה ששונה מהצביון הקיים.
- קביעת צפיפות של 7-14 יח"ד/ד' שגוייה כיוון שתגדיל את הישוב בניגוד לאופיו ולהתפתחות הטבעית של שני חלקיו בעיקר לאור העובדה שמערכת התשתיות ומערכת הדרכים אינה יכולה לשאת גידול כה משמעותי.
- להורות על בינוי של עד 6 קומות במתחם C, בניגוד ל-3-4 קומות כפי שמוגדר בתכנית מח/309.

צוות התכנון הציע לקבוע את הצפיפות הממוצעת ל-7 יח"ד לדונם נטו (ובטווח שבין 5-9 יח"ד לדונם נטו). כמו כן, הציע להגביל את גובה הבינוי עד 4 קומות. תמהיל וגובה בינוי יקבע במסגרת תכניות מפורטות לאחר בחינת ההיבטים הרלבנטיים למתחם וסביבתו.

המלצתי בתכנית הכוללנית לקבוע צפיפות נטו 7 יח"ד וגובה 4 קומות תואמת את מח/309

בנוסף כללו התנגדויות :

- הבינוי המתוכנן במתחם 1C (בבעלות המדינה) - על פי תכנית מח/309 המקודמת הוא אינו תואם את התכנית הכוללנית לעניין גודל יח"ד, הצפיפות וההפקעות ביחס למתחמים האחרים.
- לא ראוי לנתק את המתחם מהתכנית הכוללנית ולאפשר בכך פגיעה בבעלי קרקעות פרטיים.

צוות התכנון הציע לקבל חלקית את ההתנגדות –היקפי הבינוי שנקבעו במתחם C1 בתכנית מח/309 גדולים בהרבה מעבר לנדרש ליח"ד דיוור ממוצעת אולם תכנית זו תקפה ולכן לא מוצע

לפגוע בהיקפי הזכויות בה. יחד עם זאת, כפי שצוין לעיל במענה להתנגדות זאת, מוצע להגדיל את גודל יח"ד הממוצעת במתחמי הבינוי החדשים ל-125 מ"ר ברטו.

במתחם 1C תא שטח 221 - ביקשה המועצה המקומית להוריד את המילה על יסודי ולהשאיר במקום בית ספר/ גני ילדים/ מבני ציבור.

מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות –

על פי הפרוגרמה למוסדות ציבור תא שטח 221 ששטחו כ-29 ד' יועד לבית ספר מקיף וזאת על מנת להשיג פריסה נכונה של בתי ספר על יסודיים בישוב. יחד עם זאת בשארית השטח הנותר לאחר ההקצאה הנדרשת על פי תדריך ההקצאות התקף לבית ספר על יסודי, ניתן למקם במקום כל מוסד חינוך או ציבור אחר ולכן אין מניעה על כן לקבל את ההתנגדות ולגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.

5. ריכוז המלצות החקירה בעניין בנושאים כלליים

פרק בדוח החקירה	המלצת החוקר
3.1 אי התאמה לחזון התכנית הכוללנית ל"קדימה-צורן"	לדחות את ההתנגדות בעניין אי התאמת התכנית לחזון היישוב קדימה צורן הכוללנית
3.2 קדימה וצורן-ישוב מאוחד?	לדחות את ההתנגדות בנושאי אי התאמת התכנית הכוללנית לאיחוד בין קדימה וצורן לדחות את הטענות בעניין חלוקת נטל האיחוד בין חלקי הישוב.
3.3 הליכי הכנת התכנית	לדחות את הבקשה להקפאת התכנית.
3.4 אי התאמה לתמ"מ 21/3	לדחות את הטענות לעניין חריגה מתמ"מ 21/3.
3.5 שפת המתחמים	המלצה להוראות התכנית: 1. להוסיף בסעיף 1.9 את הגדרת המונח "מתחם" – "יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת באות ובמספר (לדוגמא 1A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 6 להוראות תכנית זז." 2. להוסיף בסיפא של סעיף משנה 2.1 2...: מפורטות "ל 11 מתחמים, המסומנים בנספח מתחמים". 3. בסעיף 6.1 א 1 בסיפא לשנות ולהוסיף "תערך למתחם בשלמותו, ועל פיה יוצאו היתרי בניה והרשאות במתחם".
3.6.1 תחבורה ציבורית	המלצתי לדחות את ההתנגדויות בנושא תחבורה ציבורית
3.6.2 בה"ת וראיה	המלצתי לקבל הצעת צוות התכנון מוצע להוסיף סעיף להוראות התכנית, פרק 6.1, ובו "מוסד תכנון, בבואו לדון בתכנית מפורטת במתחמי הפיתוח החדשים יבחן את הצורך בהגשת

תחבורתית כוללת נספח הבוחן את השפעתה של התכנית על מערכת התנועה המקומית והאזורית . ככל שיידרש, תקבענה הנחיות לשלביות פיתוח בכפוף לפתרונות תנועתיים שיתנו את המענה הנדרש."

3.6.3 תשתיות : המלצותי :

תחבורה ברמת תכנון ארצי
1. כביש 561 קבוע בתמ"א 3 ובתמ"מ 21/3 יש להתייחס אליו ככביש שמועד פיתוחו אינו נקבע בתכנית סטטוטורית בכלל, ותכנית כוללנית זו בפרט.

2. כביש 562 יסומן בתוואי הכביש הקיים.

3. לדחות בקשה להתוויה חדשה (מזרחית) של כביש 562

4. לדחות בקשות לחיבורים בין כבישים פנימיים בקדימה צורן לכביש 561 מצפון.

5. לדחות בקשות לחיבור ממתחם C לכביש 553 .

6. לתקן את התכנית בהתאם לתת"ל 43 .

3.6.4 דרך מס' 2 המלצתי לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולסמן בתכנית דרך מס' 2 מכביש 562 במזרח ועד חיבור לרחוב חנקין ולהתאים את גבול מתחם H בהתאם. לסמן במתחמים A1 A2 ציר לתכנון דרך מס 2 בתוואי ציר האופניים ורק בתכנון המפורט של המתחמים יקבע התוואי המדוייק רוחבו והפיתוח הנופי המשלב טיפול סביבתי, טיילות ורכיבת אופניים.

3.7 הבסיס הכלכלי ליישוב לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולכלול את אנ"מ אילנות במתחם J לדחות את היזמויות במתחמים K ו I .

לדחות את הזיקה המבוקשת לעניין שלביות

3.8 סביבה כפרית וחקלאית כל הבקשות, הנקודתיות והרחבות, הפרטיות והציבוריות, סותרות את חזון היישוב לסביבה הכפרית, סותרות את תמ"מ 21/3, סותרות את תפיסת התכנון של תת"ל 43 לגבי כביש 4.

לדחות בקשות פיתוח אלו.

3.9 תמא 35 לדחות את ההתנגדות והבקשות לקבוע צפיפות של 5 יח"ד לדונם. וצפיפות הבנייה באזורים חדשים

<p>המלצתי בנושא היא לקבוע בתכנית רק כי צפיפות המגורים הממוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בייעוד מגורים א' תהיה 7 יח"ד נטו, כקבוע בתמ"א 1/35. למעט מתחמים Fi H בהם 7-14 יח"ד נטו.</p>	
<p>המלצתי לקבל חלקית את ההתנגדויות לקבוע בתכנית הכוללנית בינוי הבינוי באזורים עד 4 קומות באזורי הבינוי החדשים.</p>	<p>3.10 אופי הבינוי באזורים החדשים</p>
<p>לקבל את המלצת צוות התכנון</p>	<p>3.11 יח"ד</p>
<p>1. מוצע כי גודל ממוצע של יח"ד במתחמי הפיתוח החדשים יעלה ל-125 מ"ר ברוטו (במקום 110 מ"ר ברוטו). 2. לשנות את היקף יח"ד הקטנות במתחמי הפיתוח החדשים ל-20% (במקום 33%) ולהתאים את היקפי הבינוי בהתאמה בכל מתחם.</p>	<p>קטנות וגודל יח"ד ממוצעת</p>
<p>3. להבהיר את הרשום בסעיף 6.1.6 ב.6 ולייחס אותו לתוספת יחידות דיור במרקם הקיים. לקבוע כי במתחמי הפיתוח החדשים תתאפשר בניית יחידות דיור קטנות גם כיחידות עצמאיות וגם כיחידות סמך המהוות יחידת בעלות אחת בהתאם להוראות התכנון המפורט.</p>	
<p>4. בכל מתחמי התכנון החדשים יש לחשב את היקף הבינוי למגורים בהתייחס לגודל יח"ד ממוצעת.</p>	
<p>המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית. הוראות התכנית המופקדת, נותנות מענה לטענות המתנגדים.</p>	<p>3.12.1 שב"צ לשצ"פ ביחד ולחוד</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לעניין תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ולהוסיף בסעיף 4.5.2 א את הצורך להשתמש בתדריך קרקע לצרכי ציבור העדכני בעת הכנת התכנית המפורטת.</p>	<p>3.12.2 תדריך שטחי ציבור</p>
<p>המלצתי להוסיף סעיף מיוחד המגדיר מהו מסמך המדיניות, הצעתי כי מסמך המדיניות יופקד להתנגדויות יחד עם מסמכי התכנית הראשונה לחלק ממתחם, לדחות את ההתנגדות בעניין שיקול דעת הועדה המקומית</p>	<p>3.13 מסמך מדיניות בין כוללנית למפורטת</p>

לדחות את הבקשה לפטור את מתחמים A, B, F, H, מחובת תכנון כולל למתחם.

ממליץ לתקן את סעיף 5.6.1 א. ולמחוק את המילה מדיניות.

לדחות טענות אי שוויוניות בהפקעות.

3.14 הפקעות

מקבל הצעת צוות התכנון לשלב בסעיף 6.1 א (כללי) את הסעיף הבא (בתיקונים שלי)

שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור מסומנים בתשריט התכנית ברמה הרובעית והישובית בלבד. הקצאת שטחי ציבור תיבחן שוב במסגרת התכניות המפורטות מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לתכנון הכולל למתחם, לעקרונות נספחי הנוף, ולנספח הפרוגרמתי המצורף לתכנית זו, או לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה.

הפקעה לעניין דרך מס 2-המלצתי לקבל המלצת צוות התכנון. להוסיף סעיף בפרק 7 הקבוע כי "התכנון המוצע במתחמים A ו-H יותנה בתכנון דרך מס' 2 וכי התכניות המפורטות למתחמים אלו יקבעו את שלביות הביצוע לדרך."

לדחות את ההתנגדויות לעניין איחוד וחלוקה ושיחזור זכויות.

3.15 איחוד

וחלוקה,

שיחזור זכויות

3.16 קניין

לדחות את ההתנגדויות לעניין קניין ופיצויים

ופיצויים

לקבל את הצעת צוות התכנון לחלוקה ושימושי קרקע ממזרח לכביש 562.

4.1 מתחם F

לקבל את המלצות צוות התכנון:

4.2 מתחם G

להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.19.1 – מבני משק וחממות בהתאם להוראות התכניות התקפות החלות על השטחים ביעוד קרקע חקלאית.

להוסיף בסעיף 6.1.10 את השימוש תעשייה חקלאית ובתי אריזה.	4.2.1 תעשיה חקלאית
להוסיף בסעיף 6.1.4 א 3 כי בתכנון הדרכים תשמר הנגישות אל בית העלמין.	4.2.2 בית עלמין
מקבל המלצת צוות התכנון להוסיף בתקנון בסעיף 6.1.7 (5) כי ניתן לקיים עיבוד חקלאי בשטח יעוד זה, שאינו חל בתחום תכנית הצ/36/1/4, כל עוד אין בפעילות זאת משום פגיעה באזורי השימור.	4.2.3 הקטנת שטח שמורת אלוני קדימה (תא 231)
לדחות את ההתנגדות - מדובר בשטחים חקלאים פעילים. שמירה על מעטפת ירוקה כוללת גם את שטחים חקלאיים שיש לשמרם.	4.2.4 העברת תא שטח 231 וסביבתו למתחם A
לדחות את ההתנגדות – מפני שהוראות התכנית מאפשרות דיוק בהתוויית שבילי האופניים והטיילות במסגרת תכנון מפורט (סעיף 4.14 בהוראות התכנית)	4.2.5 שבילי אופניים
לדחות את ההתנגדות לגבי תכנון מתחם H בשלמותו.	4.3.1 הערות כלליות למתחם H
לקבוע במתחם H את הצפיפות הממוצעת ל-14-7 יח"ד לדונם נטו,	4.3.2 צפיפות
לדחות את הבקשה ולשמור את השימושים המוצעים בחלק זה של המרכז, הסמוך גם למגורים, ולשמר את היעוד המשולב להקמת מוסדות ציבור ותרבות המרכזיים שישרתו את כלל אוכלוסיית הישוב.	4.3.3 תא שטח 234

4.3.4 תא שטח	לקבל הצעת צוות התכנון לדחות את ההתנגדות לשב"צ בתא שטח	112	112
4.3.5 תא שטח	לדחות את מרבית ההתנגדויות ולהשאיר את תא שטח 4 במתחם H.		
4 – פארק עירוני	לקבל הצעת צוות התכנון להוסיף לסעיף 6.1.4 ג.7 בהוראות את הסעיף הבא - " - תכנית מפורטת תקבע את רמות הפיתוח ברחבי הפארק ומעבר הדרגתי מפיתוח אינטנסיבי לפיתוח אקסטנסיבי במפגש עם גבולות שמורת אלוני קדימה.		
4.3.6 דרכים במתחם H	לדחות את ההתנגדויות - כביש מס' 3 בתכנית מהווה את "ציר מרכז הישוב", מהווה ציר מרכזי שלאורכו מוצעת פעילות מסחרית אזרחית ללא הפרעה לשכונות מגורים קיימות ועל כן לא מומלץ להתבסס על המצב הקיים.		
	לקבל הצעת התוויה זו של כביש מס 2 .		
	לדחות את ההתנגדות המבקשת להוסיף גישה ישירה לתא שטח 233 מדרך 562 ,		
4.4.1 צפיפות יח"ד ואופי בינוי	לקבוע במתחמים 3A,2A,1A צפיפות מגורים שלא תפחת מ 7 יח"ד/ד נטו.		
4.4.2 דרך מס' 2	ראה 3.6.4		
4.4.3 שצ"פ, שב"צ ומה שביניהם	המלצתי לדחות את ההתנגדויות הכלליות בעניין הקצאת וסימון ייעוד שב"צ ושצ"פ כמופיע בתכנית הכוללנית. שהוראות התכנית המוקדמת, נותנת מענה לטענות המתנגדים.		
4.4.4 תא שטח <u>127 בנין</u> <u>הרשות המקומית ועוד</u>	לקבל את ההתנגדויות לעניין היקפי הבינוי ולקבוע בסעיף 6.1.1 ד 2 את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.		

- 4.4.5 הרחבת מתחם A3 מערבה
לדחות את ההתנגדות ולא להרחיב את מתחם A3 מערבה
- 4.4.6 תא שטח 117 להעביר את תא שטח 117 למתחם C ולקבוע תת סעיף בפרק 6.1.3 המאפשר : "הגשת תכנית מפורטת לכל תא שטח 117 (שנכלל בתחום מח/309 בייעוד מגורים) "
- 4.5 מתחם J להרחיב בהוראות התכנית את השימושים באזור התעסוקה J
לעדכן תשריט ביחס לאנ"מ ושטח כלוא מתת"ל 43
לאפשר בתאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים.
להוסיף הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים,
מצללות כהגדרתן בחוק התו"ב, ומעברים מקורים, אותם ניתן להוסיף בתכניות מפורטות.
להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124). בהוראות התכנית יצוין לענין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.
- 4.6 מתחם C תיקון תשריט מצב קיים לאחר אישור מח/309
לגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.

6 מענה פרטני להתנגדויות

התנגדות 1 ו-2 - ועדה מרחבית שרונים		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
חיבור בין הישובים :	לדחות ראה פרק 3.2	1.1
יער קדימה והשטחים הפתוחים	לקבל חלקית את ההתנגדות – להוסיף בסעיף 4.7.1 את השימוש "ספורט" ביעוד "מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".	1.2
בניו מדורג כלפי מגורים קיימים	לדחות ראה פרק 3.10	1.3
מערכת התחבורה	לקבל חלקית ראה פרק 3.6 לסמן את תת"ל 43 במלואו למעט הדרך המקבילה לכביש מס' 4 ממזרח. תסומן דרך מס' 1 בתכנית הכוללנית. לדחות את ההתנגדות לענין דרך 562 ראה פרק 3.6.3 לקבל חלקית את ההתנגדות לבטל את סימון תוואי מוצע להסטת דרך 562	1.4
חיבור לכביש 553	לדחות ראה פרק 3.6.3	1.5
כלכלה	לקבל חלקית את ההתנגדות ליעד את השטח לתעסוקה המסומן ב תמ"מ 36/21/3 בתחום קדימה צורן ביעוד "תעסוקה" ולכלול בהוראות הנחיות לעת התכנון המפורט בהתאם להוראות התמ"מ.	1.6
שלביות	לדחות	1.7
תעשייה חקלאית מצפון ליער קדימה	לדחות ראה פרקים 3.7, 3.8, 4.2.1	1.8
מוקד שירותי חרום	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף בסעיף 6.1.10.2 סעיף הוראות מיוחדות בשימושים של אזור התעסוקה המערבי גם מוקד חרום ראה פרק 3.8	1.9
פגיעה בערך הקניין	לדחות התכנית תכנית כוללנית	1.10

סטטוטוריקה של מצב מאושר	לקבל חלקית את ההתנגדות לעדכן את תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע ככל שישנן תכניות משמעותיות שלא הוטמעו בתכנית המופקדת או שאושרו במהלך תקופת ההפקדה.	1.11
שינוי שטחים משב"צ לשצ"פ	לדחות ראה פרק 3.12.	1.12
גישה למוסד בית נועם	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף להוראות סעיף 6.1.9.4 הוראות לדרך לבית נועם כי בתא שטח 7 ו-23 תותר הסדרת דרך גישה לבית נועם.	1.13
השלמת נספח אקוסטי	לדחות הנושא האקוסטי יטופל בתכניות המפורטת	1.14
התנגדות 3-4 - לב השרון		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
חלוקת שטחי מתחם 1/F עם לב השרון וגאולים	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	3.1
התנגדות 5 - אבן יהודה		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
תיקון גבול שיפוט	לדחות בנימוקי צוות התכנון	5.1
תחום שיפוט	לדחות את ההתנגדות - תכנית מתאר אינה עוסקת בקביעת גבולות שיפוט	5
חלוקת הכנסות באזור התעשייה המשותף	לדחות את ההתנגדות - תכנית מתאר אינה עוסקת לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר אינה עוסקת בקביעת גבולות שיפוט	5
התנגדות 6 - מו"מ קדימה צורן		
סוגייה מרכזית	המלצת החוקר	
אי עמידה בחזון	לדחות ראה פרק 3.1	6.1
הבסיס העובדתי להכנת התכנית	לדחות ראה פרק 3.3	6.2
מקומה של המועצה בהליך התכנוני בקשה להקפאת התכנית	לדחות ראה פרק 3.3.	6.3

יעד האוכלוסייה	לקבל חלקית את ההתנגדות בנימוקי צוות התכנון 1 להוסיף בסעיף 6.8 בהוראות התכנית כי בעת הגעת אוכלוסיית הישוב ל-36,000 נפש, תוגש למוסד התכנון בחינה פרוגרמתית עדכנית 2 יש לעדכן את סעיף 2.1.1 בהוראות התכנית ליעד אוכלוסיה של 36,000 תושבים.	6.4
אופי השטחים החקלאיים	לדחות את ההתנגדות ראה פרקים 3.8 4.2.1 3.1 3.7	6.5
אי התאמה להוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות וגובה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.9	6.6
צפיפות וגובה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.10	6.7
אי התאמה לתמ"מ 21/3	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.4	6.8
יציבות כלכלית	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.7	6.9
מערכת התחבורה וקביעת שלביות	לדחות ראה פרק 3.6	6.10
תחנה להסעת המונים תחבורה	לדחות ראה פרק 3.6.1	6.11
התחברות לכביש 553 ממתחם C מח/309 תחבורה	לדחות ראה פרק 3.6.3	6.12
תיקון מערכת התחבורה	לדחות את ההתנגדות לעניין דרך 562 ראה פרק 3.6.3 לדחות לעניין הרחבת רחובות הרצל וכן צבי הנושא מיקומו בתכנית המפורטת	6.13
ביטול כביש 2 ויצירת חיבורים רוחביים מכביש 561	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות לעניין הוספת צירים ל 561 ראה פרק 3.6.3	6.14
התאמת גבול התכנית לגבולות שיפוט מאושרים	לקבל את ההתנגדות – יש לעדכן את גבול תחום השיפוט בהתאם לגבול השיפוט המאושר מיום 22.10.2015	6.15
הכללת אנ"מ אילנות בתכנית	לקבל חלקית את ההתנגדות לעדכן את תשריט מצב קיים ותשריט מצב מוצע ככל שישנן תכניות משמעותיות שלא הוטמעו בתכנית המופקדת או שאושרו במהלך תקופת ההפקדה.	6.16

הוספת שטחי מסחר ממערב לכביש 4 – מתחם אילנות גוש 8009 חלקות 7-8	לדחות ראה פרק 3.8 בנוסף בדיון נמצא כי חופף שטחי תת"ל 43	6.17
	לדחות את ההתנגדות – המעבר המוצע אינו ברזולוציה של תכנית מתאר כוללנית. פתרון למעבר הנדרש יינתן במסגרת תכנית מפורטת .	6.18
ניוד זכויות מיער אילנות למערב צורן	לדחות ראה פרק 4.1	6.19
בית העלמין	ראה פרק 4.2.2 לדחות לעניין הפרוגרמה לקבל לעניין הדרך גישה להוסיף בסעיף 6.1.4 ג 7. ב בהוראות בייעוד פארק /גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק יינתן פתרון גישה לבית העלמין.	6.20
ביטול מגורים מערבה לרמת אמיר	לדחות ראה פרק 4.1	6.21
שינוי שב"צ לשצ"פ	לדחות ראה פרק 3.12	6.22
הקטנת שטח שמורת אלונים	לקבל חלקית ראה פרק 4.2.3	6.23
אתרי מורשת	לדחות את ההתנגדות בסעיף 6.1 ה' בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לשימור המבנים בהתייחס לרשימת האתרים אשר בנספח הנוף.	6.24
התייחסות למטרדים כללי	לדחות את ההתנגדות – התכנית מספקת מענה נרחב לדרישות איכות סביבה בסעיף 6.5 בהוראות התכנית	6.25
הרחבת מט"ש כללי לראות 6.2.3	לדחות את ההתנגדות סעיף 6.3.2 ס"ק 3 בהוראות התכנית נותן מענה לבקשת המועצה המקומית.	6.26
ייעוד שטח קדמת עדן – גן אירועים למסחר	לדחות חלקית ראה פרק 3.7 3.8 להוסיף בשימושים של אזור התעסוקה המערבי גם מוקד חרום.	6.27
הוספת שטחי מסחר ותעסוקה צפונית ליער קדימה גוש 7882 חלקות 4 , 5	לדחות ראה פרק 3.8	6.28
אישור לבית אריזה בשטח חקלאי גוש 8038 חלקה 28	לדחות ראה פרק 3.8, פרק 4.2.1	6.29
השטח הירוק שעוטף את צורן	לדחות את ההתנגדות – בקשת המועצה נוגעת לשטחים אשר נמצאים מחוץ לקו הכחול של תכנית המתאר	6.30

הוספת חזית מסחרית	מוצע לקבל את ההתנגדות להוסיף בסעיף 6.1.2 ה כי ברחובות ראשיים תתאפשר תוספת של חזית מסחרית	6.31
ביטול דרכים פנימיות מתחם 1/H	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3 4.36	6.32
שינוי יעוד משב"צ ומסחר לתעסוקה ומסחר	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3 4.3.6	6.33
הגדלת זכויות תא שטח 127	לקבל חלקית את ההתנגדות להגדיל את היקפי הבינוי לעד 20,000 מ"ר שמתוכם שטח המסחר לא יעלה על 20% דהיינו 4,000 מ"ר בתוספת שטחי שירות ומרתפי חנייה.	6.34
שינוי יעוד שטח מחקלאי לשב"צ גוש 8041 חלקה 29	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.8	6.35
תאי שטח 5222, 5236, 5227 שימוש עיקרי גם במרתפים	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף ב 6.1.10.1 הוראה לתכנית כי השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים	6.36
יעוד כללי ללא פירוט במגרש 221	לקבל חלקית את ההתנגדות לגרוע את המילה "על יסודי" בסעיף 6.1.3 א.	6.37
גובה מבני מוסדות ציבור	לדחות (טכנית) הסעיף מאפשר זאת	6.38
הוספת שימושי מסחר ותיירות בפארק	לקבל חלקית את ההתנגדות יש להוסיף חנייה עילית לשימושים המותרים בייעוד פארק/גן ציבורי בסעיף 4.12.1.	6.39
הטמעת פסק דין	לדחות את ההתנגדות המקום להטמיע את פסק הדין הוא במסגרת תכנית מפורטת לתא שטח זה	6.40
שינוי משצ"פ למגורים גוש 8036 חלקה 60	לקבל את ההתנגדות - מוצע לייעד את השצ"פ שבתחום החלקה למגורים לצד הרצועה הירוקה.	6.41
שינוי ייעוד לשב"צ	לדחות את ההתנגדות מוצע לערוך את השינוי במסגרת תכנית מפורטת	6.42
שינוי יעוד משצ"פ לייעוד מסחר גוש 7815 חלקה 322	לקבל חלקית את ההתנגדות להוסיף סעיף 6.1.2 ו בהוראות לענין תא שטח 5125 כי המתקן ההנדסי הקיים וזכויות מאושרות למסחר יישארו בתוקפן וישולבו בתכנון בשצ"פ בעת תכנון מפורט.	6.43

6.44	לקבל חלקית את ההתנגדות - מוצע לאפשר את הוראות הבינוי לאזורים אלו בהתאמה לזכויות שהוגדרו במתחם 4/A סעיף 6.1.2(ב)	הרחבת זכויות בחלק ממתחם B
6.45	לדחות את ההתנגדות ראה פרק פרק 3.8 בינוי בהיקף כזה שרובו מצוי מזרחית לכביש 4 יפגע משמעותית בחזון השמירה על מעטפת ירוקה וצביון הישוב.	זכויות היעוד חקלאי
6.46	מ לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.3.5	מיקום הפארק
6.47	H	הוספת התנייה ראה 69-71
התנגדות 7 – נתיבי ישראל		
	המלצת החוקר	סוגייה מרכזית
	לקבל לעדכן את תשריט מצב קיים	עדכון תשריט
7.1	לקבל לעדכן את תשריט מצב קיים	תת"ל 43
7.2	לקבל (טכנית) המלצת החוקר לשינוי תוואי דרך מס 2	כביש 2
7.3	לדחות את ההתנגדות נימוקי צוות התכנון	התונית הדרך 561 בתכנית
7.4	לדחות את ההתנגדות – נקבעו קווי בנין של 40 מטרים מציר הדרך	בנייה במרווחים
7.5	לדחות את ההתנגדות מדובר בדברי הסבר cut& cover	cut& cover
7.6	לקבל את ההתנגדות	562 חלופה מזרחית
7.7	לקבל את ההתנגדות – מוצע כי המעבר במקומו המאושר יסומן בתשריט על פי המצב המאושר	מעבר מפלסי 562
7.8	לדחות את ההתנגדות – רוזטה וקווי בנין מסומנים בתכנית המתאר המופקדת וזאת בהתאם להקלות שאושרו בולנת"ע.	ביטוי גרפי של דרך 562
7.9	לדחות את ההתנגדות – אין סימון של חזית מסחרית לאורך כביש 562	חזית מסחרית
7.10	לקבל המלצתי לבטל תוואי 562 מוצע	הנחיות מיוחדות
	לדחות היער והגן הלאומי מסומנים בהתאם לתמ"א 8, תמ"א 22, תמ"מ 21/3 וכן בתכנית שאושרה להפקדה ליער קדימה 412-0349498 ובהתאם להקלות שהתקבלו בדיון בולנת"ע.	רצועות לפיתוח עתידי של דרך 562

מרווחים 562	לדחות את ההתנגדות – קווי הבניין סומנו בהתאם להקלות שהתקבלו בולנת"ע.	7.11
חיבור ל-553	לדחות ראה פרק 3.6.3	7.12
הוראות תמ"א 3	לקבל בסעיף 4.21.2 ס"ק א' מצוין כי דרכים ארציות הינם בהתאם להוראות תמ"א 3 על שינוייה.	7.13
כללי	לא רלוונטי	7.14
כללי	לקבל חלקית פתור בפרק 6.5 איכות הסביבה	7.15
חיבור 562 לאזור H	לדחות את ההתנגדות – חיבור 562 ולדרך מס 2 חשוב לתכנית ויאושר בתכנית מפורטת	
התנגדות 8-9 – קק"ל		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
יער אילנות	לקבל חלקית לסמן את תת"ל 43 לדחות ביטול הדרך את שינוי הייעוד עד ביצוע בפועל	8.1
תא שטח 65	לקבל את ההתנגדות	8.2
תא שטח 57	לדחות יעוד שמורת הנף הינו בהתאם לתמ"מ 21/3.	8.3
תא שטח 67	לקבל את ההתנגדות – לגרוע את תא שטח 67 ולסמן כדרך בהתאם לתת"ל 43.	8.4
שבילי אופניים	לדחות את ההתנגדות ראה 4.2.5	8.5
יער קדימה	לקבל לעניין הדרך גישה להוסיף סעיף בהוראות בייעוד פארק/גן ציבורי במתחם H כי במסגרת תכנון הפארק יינתן פתרון גישה לבית העלמין	8.6
כביש 562	לדחות המלצתי להשאיר 562 קיים	8.7
בית עלמין	מוצע לדחות את ההתנגדות רא הפרק 4.2.2	8.8
תא שטח מס' 4	לדחות את ההתנגדות – סעיף 6.1.4 ג.7. "אזורי חורש ועצים קיימים יישמרו וישולבו בתכנון הפארק במטרה לשמרם."	8.9

התנגדות 10 – מועצה דתית קדימה צורן		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
הגדלת שטח בית העלמין	לדחות ראה פרק 4.2.2	10.1
התנגדות 11-12 – החברה להגנת הטבע		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
561	לדחות את ההתנגדות – בתכנית מסומנת הרצועה לתכנון בהתאם לתמ"א 3	11.1
561	לדחות את ההתנגדות – התכנית אינה עוסקת בתכנון מפורט לש כביש 561 והטיפול הנופי לצידו	11.2
561	לדחות את ההתנגדות המלצת החוקר לבטל דרך מס 2 בקטע האמור	11.3
H	לדחות את ההתנגדות - תכנית המתאר מחייבת תכנון מפורט למתחם H בשלמותו. ראה פרק 4.3	11.4
שמורת אלוני קדימה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.2.3	11.5
רצף שטח פתוח	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.8	11.6
התנגדות 13 – רשות מקרקעי ישראל		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
562	לקבל - המלצת החוקר לבטל סימון תוואי חדש	13.1
F	ראה פרק 4.1	13.2
F	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	13.3
התנגדות 14 – אדר' ניב קורן		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
מרכז דו קוטבי	לדחות ראה פרק 3.1 3.2	14.1
תמא 35	לדחות ראה פרק 3.9	14.2
צפיפות	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.3
גודל יח"ד דיור	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.11	14.4
צפיפות וגובה בינוי	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.5

צפיפות וגובה בינוי	לדחות את ההתנגדות ראה פרקים 3.9 3.10 3.11	14.6
מח/309 ומתחם 1C	לדחות את ההתנגדות מח/309 תואמת את תכנית המתאר	14.7
F	לדחות את ההתנגדות - תכנית כוללנית אינה עוסקת בגבולות שיפוט	14.8
F	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1	14.9
	לדחות את ההתנגדות מח/309 תואמת את תכנית המתאר	14.10
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.11
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.12
שטחי ציבור	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.13
שטחי ציבור	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.12	14.14
A	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.12 3.4 4.3	14.15
בי"ס יגאל אלון	לדחות את ההתנגדות הסבר צוות התכנון	14.16
רוחב טיילות	לקבל חלקית ראה המלצה דרך מס 2 פרק 3.6.4. שבילי אופניים פרק 4.2.5	14.17
תכנון תשתיות ותחבורה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.6	14.18
נתק צורן קדימה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.6 3.1 3.2	14.19
561,562	ראה פרק 3.6	14.20
התניה בפתרון תחבורתי ראוי	לדחות ראה פרק 3.6	14.21
בה"ת	לדחות ראה פרק 3.6.2	14.22
דרך מס' 2,	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	14.23
דרך מס' 1	דרך מס' 1 לדחות, נושא לתכנון מפורט	
התכנון המפורט של הדרכים בתכנית	לדחות התכנית הכוללנית אינה קובעת תוויות דרכים למעט במתחם H. ראה פרק 4.3.6	14.24
כביש מס' 1	לדחות ראה פרק 3.6.3	14.25
דרך מס' 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	14.26
דרך מס' 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	14.27
דרך מס' 561	לדחות ראה פרק 3.6.3	14.28
תת"ל 43	לקבל תת"ל 43 תוטמע בתשריט	
החיבור בין דרך 1 לדרך 2	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	

562 דרך	לקבל ראה פרק 3.6	14.29
מתחמי תכנון פגיעה בזכויות הקניין וכבוד האדם	לדחות ראה פרק 3.5 ראה פרק 3.2 ראה פרק 3.14	14.30
מתחם 1F	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1	14.31
הבינוי המתוכן במתחם 1C	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 3.11	14.32
הפקעות	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	14.33
גודל יח"ד	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 4.1 מתחם C 1 מאושר בתכנית מפורטת,	14.34
גודל דירה	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	14.35
		14.36
אחוזי ההפקעה	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	14.37
דרך 2 רוחב טיילת תא שטח 251 אופי הבינוי המוצע בי"ס בתא 141 ניות מפורטות לחלקי המתחם	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4 לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'. לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.10 לקבל חלקית את ההתנגדות ולסמן את השטח ביעוד מגורים א' ולעדכן בסעיף 6.1.1 א את ההקצאות לצרכי ציבור בהתייחס גם לשטח הנדרש לבי"ס. לדחות את ההתנגדות. סעיף 6.1 א 3 מאפשר את הגמישות המתבקשת.	14.38
חלופות לתכנית	לדחות חלק מהמוצע בחלופות סותר המלצותי כמו בעניין חיבור ל561 וחלק קיבל מענה בעיקר בהמלצות לתכנון מפורט ובעניין שטחים ציבוריים	14.39
התנגדות 15 – דיירי רחוב דרך היער קדימה		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
התנגדות בנושאי תנועה ותחבורה במיוחד הדרך הנופית מס 2 נספח תחבורה ציבורית דרכים פנימיות במתחם H	לקבל חלקית לעניין דרך 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות ראה פרק 3.6.1 לדחות ראה פרק 4.3.5	15.1

התנגדות 16 – אירית ועוזי אופיר רחוב הברושים 54 קדימה		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
איכות המקום הצפיפות שטחים הפתוחים כביש 2 כביש 561	לדחות לעניין אופי המקום ראה פרקים 3.1 3.2 לעניין הצפיפות לקבל ראה פרקים 3.9 3.10 לדחות לעניין השטחים הפתוחים ראה פרק 3.8 לקבל חלקית לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לעניין תחבורה לדחות ראה פרק 3.6	16.1
התנגדות 17-18 – אורלי גבאי		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	17.1
התנגדות 19-20 – שולמית (קרפוביץ) קסלר בלהה (קרפוביץ) הרלינג		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
דרך מס' 2 ,	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	19.1
התנגדות 21 – אבי איזנברג		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
פגיעה בזכויות קיימות במתחם A4	לדחות הסבר צוות התכנון המתנגד לא נפגע ואין צורך לשנות את הכלל	21.1
התנגדות 22 – אברהם רוזנצוויג		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
שוני המהותי בין קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	22.1
קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	22.2
מתחמים שרירותיים	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.5	
הפקעות	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.14	
צפיפות של 7-14 יח"ד לדונם, עד 5 קומות, בשטח של 100 מ"ר ליח"ד.	לקבל חלקית ראה פרקים 3.9, 3.10, 3.11	

	לעניין כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	כביש נופי 2
התנגדות 23 – אברהם ריפ		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
.23	לדחות ראה פרק 3.7 3.8	פיתוח מסחרי בסמיכות לתחנת דלק
התנגדות 24 – אהוד יובל לוי בשם חברת שושנים בניה וניהול בע"מ		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
24	לדחות ראה פרק 3.7 3.8	אולם אירועים "קדמת עדן" צמוד לתחנת הדלק
התנגדות 25-26 – אלון בן נתן		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
.25 .26	לעניין כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4 לקבל חלקית ראה פרקים 3.9, 3.10, 3.11	מגרש 2765 בתכנית הצ/מק/104/179 ב' רח' סופיה וסרמן דרך נופית 2 תכנית איחוד וחלוקה ישנה צפיפות ובינוי
התנגדות 27 – בני ושני קורן		
	המלצת החוקר	סוגייה עיקרית
27.1	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	שוני המהותי בין קדימה וצורן.
27.2	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	קדימה וצורן
27.3	לדחות התכנית בהחלט במתווה תכנית כוללנית עם הרבה הנחיות וגמישות לתכנון מפורט למתחמים לדחות ראה פרק 3.12	תכנית כוללנית מפורטת מידי שבצ שצפ הפקעה

מתחמים	לדחות ראה פרק 3.14
	לדחות ראה פרק 3.5
הפקעה	לדחות ראה פרק 3.14
F1	
הפקעות	לדחות ראה פרק 4.1
יח"ד	לדחות ראה פרק 3.14
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.11
	לדחות ראה פרק 3.9
שצפ שבצ	לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'.
קניין	לדחות ראה פרק 3.12
בינוי	לדחות ראה פרק 3.16
קדימה וצורן צפיפות תמא 35	לדחות ראה פרק 3.10
דרך 553	לדחות ראה פרק 3.9
תא שטח 112	לדחות ראה פרק 3.6.3
יחד	לדחות ראה פרק 4.3.4
F1	לדחות ראה פרק 3.11
צפיפות ובינוי A4	לדחות ראה פרק 4.1
	לדחות ראה פרק 4.4.1
תא שטח 157	לדחות את ההתנגדות - התכנית מציגה את הצורך ביצירת מעבר להולכי רגל בהמשך לשדרות הדקלים, לכיוון מערב, על מנת לאפשר חיבור של השכונות המערביות במתחם C לאזור מוסדות הציבור והגן הציבורי ברחוב שדרות בן צבי. תכנית מפורטת תדייק את מיקום המעבר.
תא שטח 125 מדרום לC1	
סעיפים 1.5 1.6	לדחות תואם החלטת ועדה מחוזית
ביטול התכנית	לדחות מנוסח כמקובל
	לדחות ראה פרק 3.3

התנגדות 28 – בנימין אליאסון מיכאל לפיד (מתגוררים ב חנקין 29, קדימה צורן ההרדופים 4 אבן יהודה)		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
שימור החמרה המיוצבת ממערב לכביש 4, בין קדימה ואבן יהודה	<p>לקבל חלקית את ההתנגדות –</p> <p>להוסיף בתשריט מצב מוצע סימון הוראות מיוחדות בשטחים החקלאיים ממערב לאזוה"ת (תאי שטח 90 ו-124).</p> <p>בסעיף 6.1.10 ה. בהוראות התכנית יצוין לעניין זה כי תכנית מפורטת תקבע הוראות והנחיות לשימור ערכי טבע יחודיים והעתקת צמחיה נדירה באזור זה.</p>	28.
התנגדות 29-30 – זאב פומרנץ יעקב פומרנץ גוש 8038 חלקה 10		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
1. הצבעת הולנת"ע	1. לדחות ראה פרק 3.3	29.
		30.
2. איחוד וחלוקה	2. לדחות ראה פרק 3.15	
3. קנין	3. לדחות ראה פרק 3.16	
4. כביש 2	4 לדחות כביש 2 גם בשינוי המוצע חשוב ככביש נופי	
5. סעיף 6.1 א-3	5 לדחות התכנית מבטיחה ראייה כוללת של כל המתחם טרם הכנת תכנית מפורטת לחלקו	
6. הפקעה	6 לדחות לעניין הפקעה ראה פרק 3.14	
7. צפיפות	7 לדחות לעניין צפיפות ראה פרק 3.9	
8 בית עלמין	8 בית עלמין ראה פרק 4.2.2	
9 שבילי אופנים	9 שבילי אופניים לדחות ראה פרק 4.2.5	
10 יערות ושמורות טבע	10 לדחות ראה הסברי צוות בתכנון	
11 כביש מס' 2	11 כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	
12 קו הבניין		

12 קו בנין לדחות ראה פרק 3.3	13 כביש 2
13 כביש מס 2 לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	
14 תתל 43 לקבל התשריט יעודכן	14 תתל 43
15 נושא לתכנון מפורט	15. חוו"ד חח"י לתוואי כביש 2

התנגדות 31 – זליג מפה

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
פיתוח במתחם K	לדחות ראה פרק 3.8	31

התנגדות 32 – משגב איתנים גוש 8034 חלקה 47

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
תתל 43	לעניין תתל 43 לקבל חלקית תבוצע התאמה בתשריט	32.
הסטת כביש מס 1	לעניין הסטה לדחות ראה פרק 3.8	

התנגדות 33 – משה לויאן- יורש גוש 8038 חלקות 75,76,77 78

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
H	לדחות ראה פרק 4.3	33.
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	33.1
דרך נופית מספר 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6 פרק 3.6.4	33.2
שטח הפארק – שטחי המתנגד	לקבל חלקית את ההתנגדות ראה פרק 4.3.5	33.3

התנגדות 34-35 – עמית בן נון

סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
מיגון מתחם 3A מזיהום רעש והגברת גובה וציפוף הבינוי	לדחות ראה פרק 3.9, פרק 3.8, לעניין הסביבתי המענה בהוראות התכנית פרק 6.5 לעת התכנון המפורט	34.1
ביטול כביש 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	34.2

בניה רוויה במתחם 4A	לדחות ראה פרק 3.9	34.3
העתקת דרך 1 מערבה	לדחות ראה פרק 3.8	34.4
התנגדות 36 – מושב גאולים		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
מתחם F	לקבל חלקית ראה פרק 4.1	.36
התנגדות 37 – סער ושי אפוטה גוש 8038 חלקה 5		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
שוני המהותי בין קדימה וצורן.	לדחות את ההתנגדות ראה פרק 3.2	37.1
		8
מתחמים	לדחות ראה פרק 3.5	37.2
הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	37.3
קניין	לדחות ראה פרק 3.16	37.4
אופי הבינוי	לדחות ראה פרק 3.10	37.5
טיילת תא שטח 251	לענין רוחב הטיילת - לקבל חלקית את ההתנגדות ולצמצם את רוחב השצ"פ האורכי (תא שטח 251) לרוחב 30 מ'.	37.6
דרך מס 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	37.7
התנגדות 38 – לאה קפלן גוש 8035 חלקה 23		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.38
אינטנסיביות שימושים לטובת חיבור קדימה וצורן	לדחות ראה פרק 3.8	38.1
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.9	38.2
מסמך מדיניות	לקבל חלקית ראה פרק 3.13	38.3
הוראות לאיחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	38.4
הקצאות שטחים לא לפי התדריך החדש	לקבל חלקית ראה פרק 3.12.2	38.5
איזון הפרשות וצפיפות	לדחות	38.6

	ראה פרק 3.16, 3.14, 3.5, 3.6.4	
חלקת המתנגדת		38.7
טווח וגמישות בהוראות לבניה באזורים חדשים	לדחות התכנית קובעת טווחים גם בשימוש במילה עד או ממוצע. מסמכי המדיניות והתכנון המפורט גם מבטאים גמישות לעת מימוש	38.8
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	38.9
הוראה לא ברורה	לקבל חלקית את ההתנגדות מוצע לגרוע סעיף 6.1ב (5) ולאפשר את הגמישות בעת התכנון המפורט.	38.10
סימון רצועה לתכנון לפי תמ"א 3 בתשריט	לקבל חלקית את ההתנגדות – סימון הרצועה מחויב על פי התמ"א. יחד עם זאת, מוצע לעדכן את גבול הרצועה בדרום בהתאם להקלות שניתנו ע"י הולנת"ע (מיום 15.11.2016).	38.11
התנגדות 39 – רון בריק ולב אורית גוש 8038 חלקות 54-51		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		39.
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	39.1
התנגדות 40 – אביבה פומרנץ גוש 8038 חלקה 10		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		40.
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	40.1
הבהרת המושג "מתחם"	לקבל חלקית ראה פרק 3.5	40.2
כביש 2	לקבל חלקית לעניין כביש 2 ראה פרק 3.6.4 לדחות לעניין איחוד וחלוקה, פרק 3.15	40.3
יישום פיתוח המתחמים והפקעת הדרך	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	40.4
הקשר בין רוחב הדרך ואיחוד בין הישובים	לדחות ראה פרק 3.2	40.5

40.6	לדחות התכנית קיבלה אישור מועצת גנים. תחום השמורה לא הורחב לדרום	שמורת טבע
התנגדות 41 – מושיק ברקן, מגידיש עמוס, ויסברוד ארז, אלי הראל		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
41		מרבית החלקות במתחם A2
41.1	לדחות ראה פרק 3.5	ליקויים בשיטת מתחמי הפיתוח
41.2	לדחות ראה פרק 3.11	יחד קטנות
41.3	לקבל ראה פרק 3.5	מתחם
41.4	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	דרך נופית
41.5	לדחות ראה פרק 3.3	סטיה מתמ"א 3
41.6	לדחות ראה פרק 3.2	קדימה וצורן
41.7	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	ביטול הדרך הנופית,
41.8	לקבל חלקית לעניין כביש 2 לדחות לעניין איחוד וחלוקה ראה פרק 3.6.4, פרק 3.15	איחוד והחלוקה. דרך נופית
41.9	לקבל חלקית את ההתנגדות – שטח שמורת הטבע סומן בהתאם לשמורת הנוף המסומנת בתמ"מ 21/3 ובהתייחס להקלות שהתקבלו ע"י הולנת"ע (מיום 15.11.2016). יחד עם זאת, מוצע להוסיף לסעיף 4.18.1 בהוראות בהתייחס לתאי שטח 56-58 כי יותר עיבוד חקלאי בהתאם לתכניות תקפות.	צמצום שמורת הנוף בצפון מערב קדימה
41.10	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	תא שטח 108, 130
41.11	ראה 3.8.1	מבני משק וחממות
41.12	לדחות ראה פרקים 3.11, 3.9	יח"ד לדונם והיקפי הצפיפות
41.13	לדחות ראה פרק 3.14	הפרשות ניכרות לצורכי ציבור
התנגדות 42 – יוסי ויסברוד ודינה ויסברוד גוש 8041 חלקה 31		
	המלצת החוקר	סוגיה עיקרית
42		
42.1	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.6	תא שטח 117

309/מח	התעלמות מאישור תכנית מח/309	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.6	42.2
	הקצאת שטחים לצרכי ציבור	לדחות ראה פרק 3.14	42.3
	יח"ד קטנות.	ראה פרק 4.4.6, 3.11	42.4
התנגדות 43 – קדימה אגודה שיתופית להספקת מים גוש 8038 חלקה 60-61, גוש 8037 חלקה 86			
	סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
			.43
	בארות המים והבריכות	לקבל חלקית את ההתנגדות – בהתייחס לחלקה 86 – מוצע לשנות את היעוד למבני ציבור בהתייחס לחלקות 60 ו-61 – מוצע לשנות את היעוד למבני ציבור, למעט הדרך המוצעת והשצ"פ	43.1
התנגדות 44 – יהודה חמאוי, חנן טסלמך, רגב חברה חקלאית בע"מ גוש 8038 חלקה 28			
	סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
			.44
	בתי אריזה, בתי קירור ומתקנים אחרים	לדחות ראה פרקים 3.8, 4.2.1	44.1
	הליכי תכנון	לדחות ראה פרק 3.3	44.2
	זכות הכניסה והיציאה לחלקה	לדחות את ההתנגדות ראה 4.2.5	44.3
התנגדות 45 – יעל זין			
	סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
			.45
	פגיעה בהפעלת חקלאות / מבני משק	לדחות ראה פרק 8.3.1	45.1
	מבנה לשימור	לדחות את ההתנגדות בסעיף 6.1 ה' בהוראות התכנית נקבעו הנחיות לשימור המבנים בהתייחס לרשימת האתרים אשר בנספח הנוף.	45.2

מתחמי תכנון / איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.5,3.15	45.3
דרך נופית	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.4
כביש נופי ומתחמים	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.5
דרך 561	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.6
דרך נופית מפרידה בין היישובים	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	45.7
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	45.8
התנגדות 46 – אשר יומטוביאן גוש 8039 חלקה 6,4,23		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		.46
חלוקה למתחמים- איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.5,3.15	46.1
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	46.2
מתחמים	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.5	46.3
דרך נופית	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.4
יישום פיתוח המתחמים והפקעת הדרך	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.5
דרך נופית מפרידה בין היישובים	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.6.4	46.6
מתחם H הפארק העירוני על קרקעות פרטיות	לדחות ראה פרק 4.3,4.3.5	46.7
תא שטח 233 שטח למסחר, תעסוקה ותיירות	לדחות ראה פרק 1.3,4.3.3	46.8
2 חלופות לתכנון מתחמי המשנה:	לדחות ראה פרק 4.3	46.9
התנגדות 47 – מנחם שיף, זאב שיף, שרה שדאי גוש 8034 חלקות 45,46		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		.47
יח"ד קטנות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.11	47.1
מתחמים	לקבל ראה פרק 3.5	47.2
מתחם A3 להפריד את החלק הצפוני מן החלק הדרומי	לקבל באופן חלקי ראה פרק 4.4.6	47.3
האיחוד והחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	47.4

התנגדות 48 – אילן קולוני גוש 8034 חלקה 45		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		48
הפקעה קניין הרחבת A3 מערבה רשימת מבנים קיימים איחוד וחלוקה הפקעות ישימות	לדחות ראה פרק 3.15 לדחות ראה פרק 3.16 לדחות ראה פרק 4.4.5 לדחות התכנית כוללנית אם המבנה קיים בהיתר התכנית לא משנה לגביו לדחות ראה פרק 3.15 לדחות ראה פרק 3.14 לדחות ראה 3.1	48.1
התנגדות 49-50 – זאב צינמון גוש 8034 52,53		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
הרחבה מערבה מ תת"ל 43 שטחים פתוחים חלופות לתכנון ירידת ערך	לדחות ראה פרק 3.7,3.8,4.4.5 יתוקן התשריט לדחות ראה פרק 3.6.3 לדחות ראה פרק 3.8 לדחות ראה פרק 3.3 לדחות ראה פרק 3.16	49.1
התנגדות 51-52 – ג.פ.ב נכסים והשקעות בע"מ תא שטח 127		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		51
תא שטח 127	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.4	51.1
סעיף 6.1.1-6	לקבל חלקית לעדכן את סעיף 6.1.1 ד.א.2 (היקפי בינוי) בהתאם לנוסח הבא – ".....ישמש לבנין הרשות המקומית ולשימושים המפורטים בסעיף 4.6.1"	51.2

תא שטח 127	לקבל חלקית ראה פרק 4.4.4	51.3
האיחוד והחלוקה,	לדחות ראה פרק 3.15	51.4
התנגדות 53 – חנה אישוני, יצחק אפלויג גוש 8039 חלקה 21		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		53
לשנות את היעוד חקלאי לתעשייה מלאכה ותעסוקה בהתאם לתמ"מ. הפקעות שימושים קיימים ותחנת דלק עירוב שימושים איחוד וחלוקה 562 קו בניין	לבדוק לדחות ראה פרק 3.14 שימושים קיימים - לקבל וכתוב בהוראות תחנת דלק לדחות הכוללנית לא קובעת חיבורים ל562 וראה סעיף 4.11.2 בהוראות לעניין מטרדים לקבל לאפשר במתחם H לדחות ראה פרק 3.15 הסימון ברזזטה כמקובל קו בניין יסומן בתכנית מפורטת	53.1
התנגדות 54 – אברהם ברוך כוכבי גוש 8039 חלקה 20		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרק 3.15	54
התנגדות 55 – יחיאל כרמי, ישראל כרמי		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		55
גוש 8036 חלקה 60	לקבל את ההתנגדות - מוצע לייעד את השצ"פ שבתחום החלקה למגורים לצד הרצועה הירוקה.	55.1
גוש 8035 חלקה 24 גוש 8038 חלקה 24	לקבל חלקית ראה פרק 3.8.2	55.2

התנגדות 56 – משה רוזנטולר גוש 8037 חלקה 62		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		56
4A	לקבל את ההתנגדות - סימון הקרקע יתוקן משצ"פ לשטח לייעוד למגורים.	56.1
התנגדות 57 – חברת "נאות שמעוני" ו-12 נוספים		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		57
גוש 8038 חלקות 13,16	לקבל חלקית ראה פרק 4.2.3	57.1
גוש 8039 חלקה 35	לדחות ראה פרק 4.3	57.2
תא שטח 4 (הפארק העירוני)	לדחות ראה פרק 4.3.5	57.3
תא שטח 4 (הפארק העירוני)	לדחות ראה פרק 4.3,4.3.5	57.4
התנגדות 58 – ירון טיקוצ'נסקי, יונת אידן, אליהו טמיר, יעקב ניצן גוש 8041 חלקות 16 20		
סוגייה עיקרית	המלצת החוקר	
		58
המצב המאושר לפי תכנית מח/309	לקבל לעדכן את תשריט "רקע תכוני קיים" בהתאם למח/309 מאושרת	58.1
נספח מתחמים	לדחות ראה פרק 3.5	58.2
הפקעות איחוד וחלוקה	לדחות ראה פרקים 3.15,3.16	58.3
להחריג את תחום מח/309 מהצורך בתכנון מפורט	לקבל ראה פרק 4.4.6	58.4
מתחם 3A	קבל ראה פרק 4.4.6	58.5
יח"ד הקטנות	לקבל חלקית ראה 3.11	58.6
תכנון תת מתחם	לדחות ברור לפי 6.1 בהוראות לתכנון מפורט	58.7

התנגדות 59-62 – עו"ד משה ימין		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		59 - 62.
התייחסות לתחבורה אזורית	לדחות ראה פרק 3.6, 3.6.3	60.1
סימון ייעוד שב"צ	לדחות את ההתנגדות מוצע לערוך את השינוי במסגרת תכנית מפורטת	60.2
איחוד וחלוקה מתחם H	לדחות ראה פרק 3.15	60.3
ציר דרך 3	לדחות ראה פרק 4.3 .	60.4
מתחם B תא שטח 5125	לדחות תיקון ייבחן בתכנית מפורטת	60.5
כניסה לישוב מצומת הדסים- רחוב הרצל מקדימה	לדחות ראה פרק 3.8	60.6
התנגדות 63 – עו"ד נועם קולודני גוש 8039 חלקה 3		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.63
צפיפות תמא 35	לדחות ראה פרק 3.9	63.1
סימון דרכים	לדחות סימון הדרכים הינו ברמה כוללנית ולא כולל את כל הדרכים שיקבעו במסגרת תכנון מפורט למתחמים השונים.	63.2
התנגדות 64 – הילה וחיים עמר גוש 8038 חלקה 84		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.64
הפרדת מתחם H	לדחות ראה פרק 4.3	64.1
דרך מס' 2 (להתנגדות מצורפת חו"ד תחבורתית)	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	64.2
צפיפות	לדחות ראה פרק 3.9	64.3
יח"ד קטנות	לקבל חלקית ראה פרק 3.11	64.4
מסמכי מדיניות והגבלת שיקול דעת הועדה המקומית	לדחות ראה פרק 3.13	64.5

הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	64.6
תא שטח 112	תא שטח 112 לדחות ראה פרק 4.3.4	
התנגדות 65 – פז חברת נפט בע"מ גוש 8034 75		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.65
תחנת הדלק על כביש 4	לקבל לתקן סימון התחנה בתשריטים. לתקן סימון תת"ל 43 מאושרת	65.1
התנגדות 66 – שירלי ועמית מגידו, רוני וצחי יפה, דריה ובוריס גנזל ואחרים (עו"ד עמית מגידו ב"כ המתנגדים)		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.66
מתחם 2F צורן, רמת אמיר.	לדחות ראה פרק 4.1	66.1
חזון	לדחות ראה פרקים 3.1,3.2	66.2
כבישים	לדחות ראה פרק 3.6.3	66.3
מטרדי בניה	לדחות ראה פרק 6.5 בהוראות התכנית	66.4
חלופת תכנון	לדחות ראה פרק 4.1	66.5
התנגדות 67 – גיל, שחר, גרנות, אלרואי, אקלר ואחרים גוש 8034 חלקות 21-26, 41-44, 71,72,,55-56,61,68		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.67
שטחים ממזרח לכביש 4	לדחות ראה פרקים 3.7,3.8	67.1
התנגדות 68 – שאול גוטליב גוש 8035 חלקה 45 רחוב הדובדבן 18,		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.68
דרך מס 2 קניין	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4 לדחות ראה פרק 3.16	68.1

התנגדות 69-71 – ריית גלמן הרשליקוביץ עו"ד, חיים גלמן עו"ד גוש 8039 חלקות 28-30		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		69-71
זכויות קיימות	לדחות. התכנית לא פוגעת	69.1
מרחק בתים מבניה לתעסוקה	התכנית בסעיף 6.1.4 ג, 3 בנייה בגובה המספק הסתרה של מבני התעסוקה הגובלים. לאור זאת שחלקות 28 ו-29 הינם בתחום של תכניות מאושרות למגורים בתחום מתחם A4 ולכן מוצע להחזיר את היעוד למגורים.	
התנגדות 72 – יוסי מיכאלי (מכלוף) גוש 8034 חלקות 7,8		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		72
מתחם 1 יער אילנות ממערב לכביש 4	לדחות ראה פרק 3.7,3.8,3.6.3 השטח כלול בתתל 43	72.1
התנגדות 73 – שרף, קציר, פלק, קרן, מן, קופלמן, אנדולט		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.73
דרך מס' 2, צפיפות, יח"ד קטנות מסמכי מדיניות	לקבל חלקית ראה 3.6.4 לדחות ראה 3.9 לקבל חלקית ראה 3.11 לדחות ראה 3.13	73.1
פארק	לדחות ראה 4.3,4.35	73.2
צפיפות	לדחות ראה 4.3,4.3.2	73.3
תא שטח 112	לדחות ראה 4.3.4	73.4
פארק עירוני תא שטח 4 דרכים	לדחות ראה פרק 4.3.5 ראה פרק 3.6 לעניין דרך מס 2 לקבל חלקית ראה 3.6.4 לדחות תכנון הכבישים יעשה בתכנון המפורט	73.5
תוואי דרך 2	לקבל חלקית ראה 3.6.4	73.6

איחוד וחלוקה	לדחות ראה 3.15	
התנגדות 74 – ב"כ יחיאל ברוסטובסקי ואחרים		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.74
תא שטח 5080	לקבל להוסיף בסעיף 6.1 א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.	74.1
תכנון מפורט איחוד וחלוקה	לדחות הנושאים הם לתכנון מפורט עתידי לעניין איחוד וחלוקה ראה 3.15	74.2
צפיפות	לקבל חלקית לתקן לפי המלצה על צפיפות 3.9	74.3
זכויות הבניה במתחם "מגורים חקלאי"	לדחות בנימוק צוות התכנון	74.4
תכנית עיצוב	לדחות בנימוק צוות התכנון	74.5
גובה בינוי	לדחות יקבע בתכנית עיצוב לפי 6.1.1 ד 1 ה	74.6
התנגדות 75 – בעלי קרקעות באמצעות עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
מתחם הילל		.75
הכללת שטחים מחוץ לתחום תכנית המתאר	לדחות ראה פרק 1.2	75.1
ניצול לא מיטבי של עתודות הקרקע	לדחות ראה 3.3, 3.9	75.2
צפיפות הבינוי	לדחות ראה פרקים 3.9, 4.1, 3.11, 3.10	75.3
הקצאה לא סבירה של שטחי ציבור	לדחות ראה 4.1, 3.12, 3.12.2	75.4
הקצאה לא מאוזנת של שטחי ציבור	לדחות ראה פרק 4.1, 3.14	75.5
יעד אכלוסיה	לדחות ראה 3.9, 3.1, 3.7	75.6

התנגדות 76 – 2,200 תושבי קדימה צורן באמצעות עו"ד שני אוכמן

סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.76
תחבורה – שלביות ביצוע ובדיקות השלכות תחבורתיות	לדחות ראה פרק 3.6	76.1
דרך מס 2	לקבל חלקית ראה פרק 3.6.4	76.2
צפיפות הבינוי	לדחות ראה פרק 3.9	76.3
שבצ שצפ	לדחות ראה פרק 3.12 וראה בפרק 1.6 הנחיות לנושאי שטחי ציבור ומבני ציבור בתכנון המפורט	76.4
בסיס כלכלי	לדחות ראה פרק 3.7	76.5
F1	לדחות ראה פרק 4.1	76.6
F1	לדחות ראה פרק 4.1	76.7
התנגדות 77 – סילויה פריימן, גיורא הויניג		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.77
מתחם 2A מתחם 4A החלקות נמצאות משני צידיה של רח' סופייה וסרמן	לקבל חלקית את ההתנגדות – מוצע לשייך את המבנים הקיימים בחלקה 5 בגוש 8035 - בתחום מתחם A4.	77.1
יחד	לדחות ראה פרק 3.11	77.2
הפקעות	לדחות ראה פרק 3.14	77.3
צפיפות	ראה 3.9	
קניין	לדחות ראה 3.16	77.4
סעיף 6.1.1.(ד)(1)(ד)	לדחות יח"ד כלולה בזכויות	77.5
מבני משק	לדחות נושא לתכנית מפורטת	77.6
מסמך מדיניות ל A4	לדחות A4 נדרשת תכנית כוללת	77.7
מסמך מדיניות	לקבל באופן חלקי ראה פרק 3.13	77.8

התנגדות 78 – פנינה אברהם גוש 7815 חלקה 182		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
		.78
תא שטח 5080	לקבל להוסיף בסעיף 6.1. א.3 כי בתא שטח 5080 במתחם A4 ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת נפרדת לתא שטח זה.	78.1
התנגדות שהתקבלה מחוץ לתקופת ההפקדה – חיים אורלן גוש 8035 חלקות 70-72		
סוגיה עיקרית	המלצת החוקר	
הרחבת דרך לאורך רחוב חצבים	לקבל את ההתנגדות לתקן סימון לאורך רחוב החצבים ל 16 מטר	