



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

רח' דניאל פריש 3, תל-אביב, 6473104
טלפון: 03-6967272 | פקס: 03-6967276
דוא"ל: 7: www.hbb.co.il | Office@hbb.co.il

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

תאריך: 9 נובמבר, 2017

תוכן עניינים

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

הטיעונים בהתנגדות;

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

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

הרצל 91,

קריית הממשלה

רמלה 7243003במסירה אישית

א,ג,נ

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

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

1. מבוא:

1. עיקרי החזון שנולד מתוך שיתוף הציבור ושאושר על ידי מליאת המועצה המקומית בקשר לתכנית המתאר, נשוא ההתנגדות דן, היה בין היתר, שמירה על צביון של בנייה נמוכה וצמצום הבנייה הרוויה, חיזוק והרחבת הפתרונות התחבורתיים, שיפור התחבורה הציבורית, שמירה על שטחים ירוקים והשטחים החקלאים העוטפים את היישוב קדימה צורן.
 2. תכנית המתאר רחוקה מלהגשים חזון זה. הפער המשמעותי בין החזון והיעד אליו שאפו תושבי היישוב, לבין התוצאה הסופית של תכנית המתאר המופקדת - היה ידוע לנציגי המועצה ולראש המועצה מר שביט מס לאורך ההליך התכנוני ופעם אחר פעם התריעו על כך ראש המועצה מר שביט מס ונציגי המועצה, בפני צוות התכנון. ההליך התכנוני שנעשה בנוגע לתכנית המתאר לא נתן מקום להטמעת חלק מההערות החשובות של נציגי המועצה וחבל שכן. בסופו של דבר, נוצרה תכנית המתאימה להנחיות התכנוניות המוכתבות על ידי רשויות התכנון, תכנית שאיננה מתאימה בכלל לתושבי היישוב ולאופיו.
- על כן וכפי שיפורט להלן, טענתה ודרישתה המקדמית של המועצה היא להקפאת תכנית המתאר, על מנת שנציגי המועצה יוכלו לדון במסגרת "שולחן עגול", בלב פתוח ובנפש חפצה, ביחד עם צוות התכנון, בנוגע לרכיבים רבים במסגרת תכנית המתאר, כדי לתקן ולהטמיע הערות חשובות ומהותיות בתכנית המתאר, וכדי שזו תיצור צמיחה בריאה של היישוב ולא ההפך מכך.

3. ככל ולא תתקבל הטענה של המועצה המקומית להקפאת התכנית, תטען המועצה, כי תכנית המתאר יוצאת מתוך נקודות הנחה שגויות, וביניהן, כי היישוב קדימה צורן, אשר אוחד בסוף שנת 2003, הוא כיום יישוב בעל אופי כפרי המוקף בשטחים חקלאים המונה כ- 21,500 נפש ולכן רואה בו תכנית המתאר – באופן מוטעה, כיישוב עירוני מתפתח, וכתוצאה מכך מגדילה תכנית המתאר את הצפיפות באופן שאינו תואם את אופי וצביון היישובים ובניגוד לכוונה בתמ"א 35. דא עקא, לו התפיסה המוטעית היתה נחלת הוועדות המחוזיות בארץ, גם צפיפות הבינוי במועצות האזוריות ככלל היתה גבוהה ממה שהיא כיום.
4. הצפיפות המתוכננת לפי מספר יח"ד בתכנית המופקדת, משנה משמעותית את צביון היישוב הקיים. כיום. במסגרת זו, תכנית המתאר נוגדת את הוראות תמ"א 35 ואת תמ"מ 21/3, כפי שעוד יפורט בהרחבה בהמשך מסמך זה. כמו כן, השטחים המיועדים לפיתוח העירוני בתוך תכנית המתאר ובתכניות מאושרות נוספות חורגות באופן משמעותי ומעבר למותר, מהשטח שמוגדר כשטח עירוני בתמ"מ 21/3. יצוין, כי מדובר בפער של למעלה מ- 20% בין השטח המוגדר לבנייה בתמ"מ 21/3 לבין השטח המיועד לבינוי בתכנית המתאר ובתכניות מאושרות ביישוב. ברור, כי לפיכך, סותרת תכנית המתאר את תמ"מ 3/21.
5. שינוי צביון היישוב בא לידי ביטוי בתכנית גם בשינוי גובה הבניינים המוצע בתכנית המתאר. בתכנית המתאר גובה הבניינים העוטפים את היישוב מתוכנן לגובה של חמש קומות אשר ייצרו חומה של בניינים גבוהים סביב היישוב הקיים אשר מאופיין כאמור, ביחידות צמודות קרקע ובצביון של בנייה נמוכה.
6. הצפיפות הגבוהה שנקבעה במסגרת תכנית המתאר נעשתה ללא בדיקה מקדימה של היבטי התנועה המתייחסת לתחזית האוכלוסיה המוצעת בתכנית, וללא תסקיר סביבה מקדים לתכנון תכנית המתאר המופקדת.
7. העדר הבדיקות הנ"ל הביא להנחות שגויות, כך שתכנית המתאר קובעת כיעד לשנת 2040 היקף אוכלוסייה של עד 36,000 תושבים כאשר כבר כיום, במימוש יח"ד המאושרות, היקף האוכלוסייה בקדימה צורן יגיע לכ- 36,000 תושבים. כפי שיפורט להלן, מדובר בכשל היורד לשורש התכנון ואשר פוגע בפרמטרים רבים ומשמעותיים בתכנית המתאר.
8. הצפיפות של יחידות הדיור שנקבעה בתכנית, 14-7 יח"ד לדונם, היא צפיפות שגויה ביותר שתגדיל את היישוב בניגוד לאופיו ובניגוד להתפתחות הטבעית של שני חלקי היישוב קדימה וצורן, ובמיוחד- כאשר נכון להיום, אין התשתיות הקיימות ומערכת הדרכים בעיקר, יכולות לשאת את הגידול המשמעותי ביחידות הדיור ובהיקף האוכלוסייה כתוצאה מכך.
9. התכנית המופקדת שואפת להגדלת הציפוף ביישוב קדימה צורן בצורה ניכרת, וזאת ללא שלביות של בניית יחידות הדיור שיאושרו במסגרת התכנית אל מול פיתוח התשתיות הקיימות ומערכת הדרכים. בכך, תביא תכנית המתאר לקריסה של היישוב מבחינת התשתיות ובעיקר מבחינת מערכת הדרכים של היישוב. יודגש, כי כבר היום, מערכת הדרכים ביישוב מתקשה לשאת את גידול האוכלוסייה וכלי הרכב שנוספו בעקבות כך.
10. לפיכך, נדרשת קביעת שלביות במסגרת התכנית, אשר מחד תאפשר את בניית יח"ד למגורים ומאידך תאפשר פיתוח התשתיות הנדרשות לשם תוספת יח"ד ליישוב. מחובתן של רשויות התכנון להטמיע בחלק בלתי נפרד מתכנית המתאר, הוראות שלביות כאמור לעיל, על מנת שלא תאושר תכנית מתאר אשר משמעותה קריסה תכנונית במקום צמיחה תכנונית.

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

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

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

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

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

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

2. הרקע העובדתי - ההליך התכנוני של תכנית המתאר:

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

17. ביום 26.10.2015, החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר ביישוב קדימה – צורך בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה (להלן – "ההחלטה") ובהתאם לסעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה, וזאת למרות התנגדותה והסתייגותה של המועצה, בנוגע לחלקים בתכנית, במתכונת שהופקדה. החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.10.2015, רצ"ב כנספח 1.

18. לאחר ההחלטה, ביום 6.12.15, נשלח לוועדה המחוזית מכתבו של עו"ד ברוך חייקין בשם המועצה, שם פורטו חלק מטענות המועצה בנוגע להחלטה ונתבקש במסגרת המכתב, לבטל את ההחלטה וליתן למועצה, כפי שמתבקש בנסיבות העניין, לטעון ולהביע את עמדתה ביחס לתכנית טרם הפקדתה להתנגדויות.

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

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

3. בקשה להקפאת הדיון בתכנית המופקדת לצורך תיקון התכנית:

"תוכנית המתאר על פי טיבה קובעת נורמות תכנוניות כלליות לגבי האזור שהיא חלה עליו על דרך קביעת מסגרת כללית לפיתוח הקרקע ושימושיה. ההנחה בקביעת מסגרת זו היא כי היא תמלא תוכן פרטני לגבי כל משבצת קרקע המצויה בתחומיה".

"התוכנית מהווה חזון של האפשרויות הטמונות במקרקעין ומטרתן לעצב בהם את המציאות הוויזואלית והמוחשית. מציאות זו תתבטא הן במימד הצורני, התלת מימדי של הבנייה במובנה הפיסי, והן במימד השימוש בפועל בקרקע או בבניין שנבנה עליה. התוכנית מעצבת את אורח החיים שיתקיים במקרקעין – את אופי הפעילות שתבצע בהם ואת איכות הסביבה שלהם."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

37. לבסוף, הופקדה התכנית במתכונתה, ללא פתרונות אזוריים מקיפים, כאשר קיימים בה פגמים שנוגדים מהנחות בסיס שאינן נכונות ביחס ליישוב והתפתחותו העתידית ואשר לא נבדקו במסגרת תסקיר סביבה ובה"ת שהיו הכרחיים לתכנון נכון של תכנית המתאר.

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

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

40. התכנית אינה מייחסת חשיבות לעובדה, כי מדובר למעשה בשני יישובים (קדימה וצורן) שאוחדו בשנת 2003. טרם האיחוד היו שני היישובים, בעלי צביון מיוחד של בנייה נמוכה כפרית ומיוחדת. האוכלוסייה שבאה להתגורר ביישובים אלה, באה להתגורר בהם מתוך ציפייה, כי אמנם יהיה פיתוח ביישוב, אך צביון היישובים יישאר צביון "שימור משולב" (צפיפות נמוכה בבנייה נמוכה) כפי שנקבע בתמ"א 35.

41. יודגש, כי לטעות זו הקיימת בתכנית, משמעות רבה, שכן ראייה של שני היישובים כיישוב אחד, מציגה נתונים שגויים בכל הקשור לצפיפות יח"ד והיקף האוכלוסייה. כך, שאם לפי תמ"א 35 יתייחסו לכל יישוב בנפרד, אזי, כי מדובר בשני יישובים שהיקף האוכלוסייה של כל אחד מהם הינו עד ל- 20,000 תושבים ועל כן שצפיפות יח"ד צריכה להיות 5 יח"ד לדונם נטו. בעוד, שכאשר מתייחסים בתכנית המתאר לחיבור שני היישובים יחד ולהיקף אוכלוסייה של מעל ל- 20,000 תושבים, קובעת תכנית המתאר צפיפות של 7-14 יח"ד לדונם נטו.

42. ברור, כי אם היה נערך תסקיר סביבה מפורט טרם הכנת התכנית, היה נמצא כי מדובר בשני יישובים נפרדים כאשר כל אחד מהם צמח בשנים האחרונות בקצב גידול מואט של יישוב קטן בבנייה נמוכה. ראייה של חיבור היישובים כיישוב אחד והגדלת צפיפות יח"ד בהתאם היא ראייה שגויה אשר גורמת לשרשור של טעויות תכנוניות בכל תכנית המתאר. מומלץ לקרוא את מסקנות העבודה של צוות העבודה בראשות פרופ' צמיר (במסגרת דיון בתכנית אב נתניה והשרון משנת 2005), שם הומלץ להפוך את מגמות התפתחות של שני חלקי הישוב מהתפשטות החוצה לפיתוח כלפי המרכז סביב שטח ירוק משותף באזור יער קדימה והגן הלאומי שמדרום.

43. יתרה מכך ולא פחות חשוב, למרות הגדלת הצפיפות המאסיבית שנעשית בתכנית המתאר המשלשת את היקף האוכלוסייה ביישוב, לא נערכו בדיקות תחבורתיות (בה"ת) לפיהן היה ניתן לדעת האם מערכת התחבורה והתנועה, ותשתיות הכבישים הקיימים והעתידיים להיבנות, יוכלו בכלל לקלוט את תוספת כלי הרכב לאור הגידול הניכר ביח"ד.

44. בנוסף, חובה היה לערוך תסקיר סביבה מקיף, שכן אז היו מוצאים, כי הנחת המוצא של התכנית, לתכנון לקיבולת ריאלית של אוכלוסייה בהיקף של כ- 36,000 תושבים, היא אינה נכונה שכן במימוש תכניות מאושרות בקדימה צורן, עוד לפני מימוש יח"ד הנוספות בתכנית המתאר, היישוב קדימה צורן כבר נמצא מעל היעד שנקבע בתכנית המתאר.

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

ראה בפס"ד עת"מ 2043-05-16 ברמלי ואח' נ' מתחמים מועדפים לדיר ואח':

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

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

47. מכאן החשיבות המיוחדת לבדיקה התתברורית ותסקיר הסביבה של מצב קיים שהיו צריכים להיעשות עוד לפני הדיון בהפקדת התכנית ובוודאי שאין לאשר את התכנית ללא הבדיקות הנ"ל.
48. אשר על כן, ומתוך חובתם של נציגי המועצה המקומית, ומתוך רצון להתאים את תכנית המתאר לאתגרים האמיתיים העומדים בפני המועצה מבחינה תכנונית ולציפיות התושבים ולהערות שעלו בשיתוף הציבור ובישיבות המועצה המקומית ומתוך ראייה כללית של כל האזור, מבקשת המועצה המקומית כי הוועדה המחוזית תקפיד את הדיון בתכנית, והכל על מנת שבמשך זמן ההקפאה תערכנה הבדיקות החסרות ויערכו פגישות בין נציגי המועצה למנהל התכנון והמתכנת שיביאו בסופו של דבר תכנית מתאר ראויה יותר, המאזנת בין רצון התושבים וצרכי היישוב, אל מול צרכי התכנון הכלליים.

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

49. עיון בסיכום הממצאים בהליך שיתוף הציבור שנעשה ביישוב בתחילת שנת 2011, נראה, כי התכנית לא מצאה לכון לשלב ולהטמיע את ההערות והמסקנות החשובות שהעלו תושבי היישוב במסגרת הליך שיתוף הציבור. יתרה מכך, התכנית המופקדת נוגדת באופן כמעט מוחלט את רוב הממצאים והמסקנות שעלו בשיתוף הציבור. כך, בכל הנוגע לצביון היישוב והבנייה הנמוכה, פתרונות התחבורה וכיוצ"ב.

סיכום הממצאים - כלל המדגם

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

סיכום הליך שיתוף הציבור רצ"ב כנספח 10.

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

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

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

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

54. מצב זה אינו משקף הליך תכנון ראוי ורצוי ולכן הוא גם הביא בסופו של יום, תכנית שנמצאת בכשל בשלבי הנחות המוצא שלה והן בתכנון הסופי אותו היא מציגה ואשר מנוגד באופן גס להליך שיתוף הציבור שנערך. יצוין בהקשר זה, כי ההליך התכנוני בקשר לתכנית המתאר כל כך נכשל כך שגם בשלב הפקדת התכנית כלל לא הוצג התקנון הסופי של התכנית ורק בשלב זה, החליטה הוועדה המחוזית להעלות את צפיפות יח"ד פי שניים מאשר היה במתכונות הקודמות של התכנית, כך שתכנית שתוכננה לקיבולת של 36,000 תושבים הפכה בדיון האחרון לתכנית מתאר המיעדת קיבולת אוכלוסייה של כ- 60,000 נפש.

55. לפיכך, המועצה סבורה, כי הליך תקין של תכנית המתאר צריך להיות בדרך שבה ההערות לתכנית עוברות מהמועצה לצוות התכנון ואז לוועדה המחוזית ולא מוכתבות על ידי גופי התכנון לצוות התכנון ואז למועצה המקומית. הרי במצב דברים שכזה, עומדת המועצה כמתנגדת לתכנית, דבר שאינו רצוי וראוי ולכן גם אינו מקובל בהליך תכנוני תקין.

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

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

לחילופין וככל ותכנית המתאר לא תוקפא לצורך תיקון התכנית, להלן טענות המועצה המקומית בהתנגדות;

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

58. שיתוף הציבור בתכנון עירוני אמנם אינו הליך המחייב מכוח החוק, אבל מדובר במגמה מוכרת בעולם כבר שנים רבות ובישראל מדובר במגמה המתפתחת בשנים האחרונות. בתהליך, יכולים תושבי המקום ליטול חלק בעיצוב מדיניות התכנון העירונית, במיוחד כשמדובר בתוכניות מתאר - תכנון מהותי, שעתיד להשפיע כמעט על כל אורחות החיים שלהם.
59. ברור, כי יש לשתף את הציבור ולשמוע את אשר על ליבו בלב פתוח ונפש חפצה, בעיקר במקרים שבהם יש לתוכנית השלכת רוחב כמו בתכנית מתאר כוללת, וגם כדי לחסוך בהתנגדויות צפויות, ולמנוע את הבזבוז המשווע של זמן וכספי ציבור הכרוך בהכנת תכניות, ביטולן ותכנון תכניות חדשות.
60. תכנית המתאר נשוא ההתנגדות דנן, קובעת את המתווה התכנוני המקיף של היישוב קדימה צורן לשנים רבות קדימה. זו בעצם תכנית המציבה את אמות המידה עבור התכנון העתידי - ובהן כמה יחידות דיור יתווספו, היכן יפותחו האזורים המסחריים, סימון אזורים להתחדשות עירונית, פיתוח תשתיות ומערכות דרכים, קביעה כיצד יראה המרכז הפועם של היישוב וכיו"ב.
61. אין חולק, כי במקרה דנן, תכנית המתאר במתכונתה והחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור **אינם בהכרח מחוברים**. יותר מכך, ראש המועצה, מהנדס המועצה ואדריכל המועצה אשר עסקו בשנים האחרונות בתכנית המתאר, ניסו פעם אחר פעם לקיים פגישות עם צוות התכנון על מנת להתאים וליישר את תכנון התכנית עם החזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור.
62. למרות המאמצים הרבים של נציגי המועצה הנ"ל, הרי שההערות שהועברו לא בהכרח מצאו מקומם בתכנית המתאר, ועל כך חבל שכן בסופו של דבר, התכנית אינה מגבשת את רצון התושבים וחזון היישוב, אינה שומרת על הצביון הקיים של היישוב ועל כך יעידו הטענות הרבות העולות במסגרת ההתנגדות דנן המוגשת על ידי הרשות המקומית וכן יעידו ההתנגדויות הרבות שיוגשו, ככל הנראה, על ידי תושבי היישוב.
63. **למעשה לא מדובר בתכנית שהיא פרי יצירה משותפת של רשויות התכנון והמועצה**. יצוין, כי רק במסגרת הפקדת התכנית אף הונחה צוות התכנון להגדיל את צפיפות יחיד בתכנית, באופן משמעותי ביותר ושאינה מתאימה כאמור, לצביון היישוב הקיים וללא ביסוס עובדתי לקביעה זו.
64. לעתים נמנעות הרשויות המקומית מלשתף את התושבים בתכנון המתארי אך זה לא המקרה כאן. במקרה דנן המועצה ערכה שיתוף ציבור מתוך מגמה להתאים את תכנית המתאר לחזון שנקבע בהליך שיתוף הציבור. יחד עם זאת, ההתנהלות שהייתה לאורך ההליך התכנוני לא אפשרה את הטמעת ההערות לתכנית של המועצה ולבסוף נוצרה תכנית אשר אינה מתאימה לצביון היישוב הקיים ולרצון המועצה.
65. תכנית אשר אינה מתאימה להליך שיתוף הציבור כבר הביאה רשויות מקומיות להתנגד לתכנית המתאר לאחר שכבר הופקדו בוועדה המחוזית. כך למשל, בהרצליה התחילו לתכנן את תוכנית המתאר ב-2009, והפקידו תוכנית שבישרה על הכפלה במספר התושבים בעיר. כשלושה חודשים לאחר הפקדתה להתנגדויות בוועדה המחוזית, ראש עיריית הרצליה ביקש מהוועדה המחוזית להקפיא את התוכנית, בהיעדר שיתוף ציבורי מספק, וזו היא גם דרישת המועצה במקרה דנן.

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

ב. צביון בין עירוני לכפרי

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

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

נתונים אלה שגויים באופן קריטי, וכמפורט להלן:

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

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

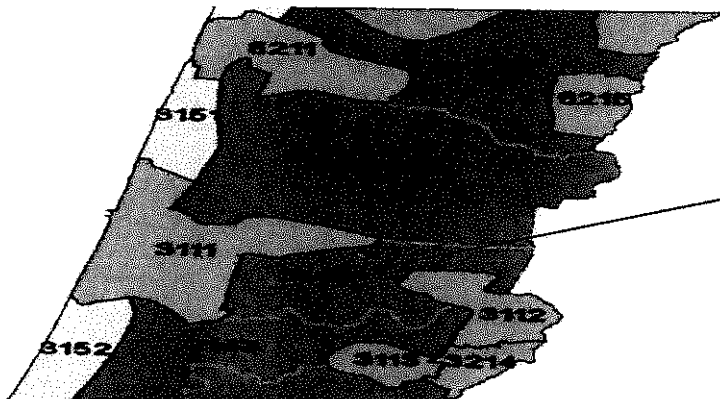
70. יתר על כן, שצפיפות כה גבוהה, המשלשת את כמות האוכלוסייה הקיימת כיום, הינה בהכרח צפיפות שנוגדת את חזון היישוב כפי שנקבע בהליך שיתוף הציבור, ונוגדת את רצון המועצה והתושבים להותיר את צביון היישוב כשימור משולב או למצער, בצביון שבין כפרי לעירוני.

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

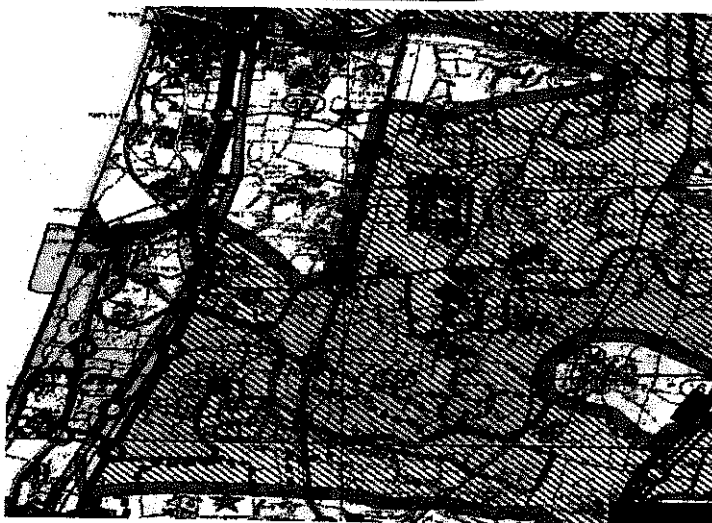
72. הואיל ומדובר בשני יישובים נפרדים כפי שנקבע גם בתמ"מ 21/3, הרי שיש גם לקבוע את קיבולת האוכלוסייה בכל יישוב בנפרד ולפי נתון זה לתכנן את תכנית המתאר ולקבוע את צפיפות יח"ד. כך גם תהיה התייחסות נכונה יותר לתכנון התשתיות הנדרשות במסגרת תכנית המתאר.

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

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



קדימה צורן (אזור שימור משולב)



קדימה צורן
(מרקם שימור משולב)

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

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

לוח 1 - המסד

מחוז	כמה	מיקום	צפיפות בנייה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לפי דגמי ישוב					
			דגם ישוב 1 מכל 200,000	דגם ישוב 2 50,000- 200,000	דגם ישוב 3 20,000- 50,000	דגם ישוב 4 5,000- 20,000	דגם ישוב 5 2,000-5,000	דגם ישוב 6 0-2,000
מרכז	השרון	עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	-	7.0	5.0	4.0	3.0
		חופי	-	-	-	-	-	3.0
		עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
		פתח-תקוה	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
	רמלה	עירוני	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		עירוני	15.0	13.0	9.0	6.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
		כפרי	-	-	6.0	5.0	4.0	3.0
		שמור משולב	-	10.0	7.0	6.0	4.0	3.0
דרום	אשקלון	עירוני	12.0	7.0	6.0	5.0	3.0	2.5
		כפרי	-	6.0	5.0	4.0	3.0	2.5
		שמור משולב	-	-	-	-	-	2.5
		חופי	-	-	-	-	-	2.5
		עירוני	8.0	5.0	3.0	3.0	2.0	1.5
		כפרי	-	4.0	3.0	3.0	2.0	1.5
	באר שבע	עירוני	-	-	3.0	3.0	2.0	1.5
		שמור משולב	-	-	3.0	3.0	2.0	1.5
		שמור ארצי	-	-	-	-	-	1.5
		חופי	-	-	-	-	-	1.5

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

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

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

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

79. יתר על כן, בסעיף 7.4 לתמ"א 35 נקבע, כי בכל הקשור לתוספת שטח לפיתוח במסגרת מרקם שימור משולב, תופקד התכנית, רק אם אין בפיתוח כדי לשנות את אופי הסביבה באופן מהותי. הואיל ותמ"א 35 צפתה את גודל האוכלוסייה **ביישוב קדימה** עד לשנת 2020 לכדי 20,000 תושבים, הרי שהפקדה של תכנית המתאר המייעדת את היישוב לכמות של 60,000 תושבים, היא בהכרח תשנה את אופי היישוב וצביונו הכפרי, ומכאן שהיא נוגדת את תמ"א 35, וכמובן את תהליך שיתוף הציבור.

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

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

7.4 מרקם שמור משולב

7.4.1 תוספת שטח לפיתוח

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

81. בנוסף, בסעיף 8.2 לתמ"א 35 נקבע, כי תוספת יחידות דיור "ביישוב מיוחד גדול" כמו קדימה-צורן, תהיה רק אם כמות האוכלוסייה ביישוב לאחר תוספת יח"ד שבתכנית, אינו עולה על הקבוע בלוח. בלוח 3 לתמ"א 35, נקבע גודל האוכלוסייה בקדימה – צורן על 20,000 תושבים ולכן שגם בעניין זה של תוספת יח"ד, תכנית המתאר נוגדת את האמור בתמ"א 35.

8.2 הרחבות יישובים מיוחדים (מסומנים בתשריט המרקמים בריבוע קטן ובריבוע קטן מוקף ריבוע גדול)

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

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

83. זאת ועוד נכתב בדו"ח ועדת גבולות וחלוקת הכנסות המועצה המקומית קדימה – צורן והמועצה האזורית לב השרון במאי 2010 (עמוד 8): "תמ"א 35 מגדירה את קדימה-צורן כישוב מיוחד, המיועד ל-20,000 תושבים והמחשבה על הכפלתו ל-40,000 תושבים ויותר אינה עונה בקנה אחד עם מדיניות התכנון הארצית. התוכניות המאושרות כיום בקדימה-צורן יביאו את אוכלוסייתה לכ-23,000 תושבים ולכן תושבים ולכן אין מקום להעברת שטח נוסף (למיטב ידיעתם לא הוגשה בקשה לשינוי קיבולת האוכלוסייה של קדימה – צורן לצוות תמ"א 35 מעקב ובקרה)".

84. בנוסף, במסמכי תמ"א 35 ליווי, מעקב ועדכון של מינהל התכנון, בדו"ח שלב ד' 2: הצעות לעדכון התמ"א נובמבר 2013, נכתב: "...צוות המעקב ערך בדיקה פרטנית של יתרת הגידול האפשרית בישובים המיוחדים אל מול הצפי שנקבע בתמ"א 35. בכל אחד מן הישובים נבדקו גודל האוכלוסייה ושיעור מיצוי עתודות התמ"מ. תוצאות המעקב מורות כי נשמרה מסגרת צפי האוכלוסייה בישובים מועטים בהם גודל אוכלוסייה קרוב לצפי, ואף מעבר לו, קיימות עתודות תמ"מ פנויות נוספות לפיתוח עירוני, המאפשרות את המשך התרחבות הישוב בתחומן ללא מגבלה ובציפוף כלפי פנים, (אלו הם הישובים תל מונד, רכסים, קדימה צורן, גדרה) רק במקרה של חריגה מתמ"מ, תוגבל האוכלוסייה עפ"י הקבוע בלוח 3 לפיכך, מוצע, שלא לשנות את צפי האוכלוסייה בלוח 3."

85. יתר על כן, כי לכמות כה גדולה עתידית של תושבים, נדרש קודם לכן, פיתוח משמעותי של התשתיות ודרכי התחבורה, דבר שאינו בא לידי ביטוי במסגרת התכנית. כמו כן, נדרשת תוכנית כלכלית מתאימה ובסיס כלכלי בטרם תאושרנה יחיד הנוספות שבתכנית המתאר, באופן שיאפשר מתן שירותים לכמות כה גדולה של אוכלוסייה. ברור, כי נדרשת לשם כך שלביות שתקבע במסגרת הוראות התכנית, אשר תאזן בין הקמת מבני המסחר ואכלוס, לבין הקמת יחידות הדיור החדשות, במטרה לספק גב כלכלי למתן שירותים לתושבי הישוב ופיתוח התשתיות בהתאם.

86. כמו כן, הגדלת היישוב באופן מהותי במסגרת תכנית המתאר הינה הלכה ולמעשה להפוך את היישוב לעוד יישוב עירוני לכל דבר ועניין. התכנית לא לקחה בחשבון כי לצורך שינוי זה, יש צורך בהוספת מבני ציבור, שירותים לתושב, מבני ממשלה וכיוצא"ב יעודים המאפיינים מוקד עירוני מרכזי כפי שתכנית המתאר מייצגת את היישוב נכון להיום.

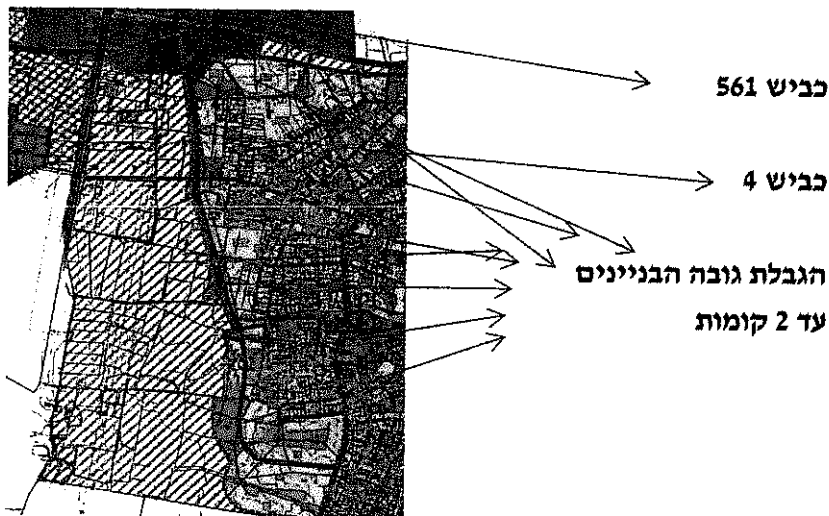
87. נקודה נוספת ממנה מתעלמת תכנית המתאר, הינה כי ביישוב קיימים חקלאים רבים המעבדים את האדמות החקלאיות שביישוב. ברור, כי בפיתוח מלא של היישוב לפי תכנית המתאר, גם השטחים החקלאיים יפגעו והעבודה החקלאית תיפגע באופן משמעותי.

88. האיסור על הקמת מבני בתי אריזה ומבנים אחרים של תעשייה חקלאית, המשרתים את החקלאים, והפיכת השטחים לשטחי מגורים ומסחר, מהווה פגיעה חמורה בתושבי המועצה, בצביונה החקלאי כפרי וברבים מתושביה שהינם חקלאים. בין תושבי הישוב ישנם רבים אשר מטה לחמם הינו ענף החקלאות. להחלטה מסוג זה ישנן השלכות חמורות עתידיות, שעלולות לחסל את החקלאות בישוב. אופי הישוב ותושביו הוא חקלאי מיוחד ולא יתכן, כי באזור זה לא תותר בניית מבנים חקלאיים המשרתים את החקלאים ואת שטחם ופרנסתם וכלכלת האזור.

מִן הַכֵּל אֶל הַפֶּרֶט - הַהוֹרָאוֹת בַּתְּכֵנִית הַמִּשְׁנֹת אֶת אוֹפִי הַסְּבִיבָה וְצִבּוּן הַיִּישׁוּב:

צִפִּיפוֹת יח"ד לְדוֹנָם וְגוֹבֵה הַבְּנִינִים:

89. תכנית המתאר, קובעת צפיפות של בין 7-14 יח"ד בבנייה רוויה של עד חמש קומות.
90. הצפיפות הנ"ל, הינה הלכה ולמעשה שינוי אופי הסביבה הקיים בניגוד לאמור בתמ"א 35. כמו כן, הציפוף המיועד בתכנית נוגד באופן מוחלט את החזון שנקבע עם תושבי היישוב בהליך שיתוף הציבור וכן מנוגד לתמ"א 35 ככל ומתייחסים לשני היישובים קדימה וצורן באופן נפרד. מעל לכל זה, הרי שתכנית המתאר שצפתה את הגידול בהיקף האוכלוסייה רק עד לכדי 36,000 נפש, לא ערוכה ללתת פתרונות תחבורתיים ותשתיות לגידול האמתי שייווצר כתוצאה מתכנית המתאר.
91. המועצה תטען, כי לא ניתן לשמור על צביון היישוב והאופי הכפרי כאשר מדובר בתכנית על הגדלת האוכלוסייה ביישוב **פי שלושה מהמצב הנוכחי**. יתרה מכך, יש לקחת בחשבון, כי במימוש זכויות בנייה בחלקות פרטיות, בוודאי שיהיה ניסיון למצות את מירב הזכויות הניתנות בהתאם לתכנית, ועל כן שיש לראות בצפיפות שנקבעה הלכה ולמעשה כצפיפות של 14 יח"ד לדונם בחמש קומות ללא הקלות שניתנות בחוק.
92. לאור האמור דורשת המועצה המקומית כי התכנית תתוקן וצפיפות יח"ד שתקבע הינה 5 יח"ד לדונם נטו, לכל אחד מחלקי הישוב בנפרד וכפי שנקבע בתמ"א 35 תיקון 1.
93. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לתקן את התכנית בכל הנוגע **לגובה הבניינים** שכן התכנון המוצע, יוצר מעטפת של בניינים גבוהים מסביב ליישוב הקיים המאופיין בבתים צמודי קרקע - ומדובר **בחומה** של שטח מבונה המנוגד בתכלית לאופיו של הישוב.
94. הדבר נכון במיוחד בכל הקשור לבנייה הגבוהה הצמודה לכביש 4 במערב ולכביש 561 בצפון, במסגרת התכנית. תכנון זה יביא בהכרח לשינוי אופי הסביבה ויצור גוש בניינים שיחסום את החלק החקלאי והירוק של היישוב המאפיין אותו כיום.
95. דווקא בעניין זה יש לקבל את מגמות התכנון שאינן מאפשרות בנייה לגובה לצד דרכים ראשיות כגון כביש 4 וכביש 561 ובמיוחד שבשטח זה ככל ויבנו בניינים גבוהים, יהיה זה בהכרח שינוי לצביון הכפרי של היישוב. על כן, שלכל הפחות מבוקש, כי גובה הבניינים בחלק המערבי של היישוב הפונה לכביש 4 ובחלק הצפוני הסמוך לכביש 561 יוגבל לגובה של 2 קומות ומרתף, כפי שקיים כיום.



96. הואיל ומדובר בכניסה ליישוב ולנראות היישוב מכביש 4 ומכביש (561 מתחמים 1A, 2A, 3A, חשיבות מרובה לשמירה על צביונו הכפרי הנמוך. על כן שבחלק הזה של התכנית צריך להותיר את הבנייה של צמודי הקרקע לגובה של 2 קומות ומרתף בסך הכל.

97. בעניין זה מבוקש גם להגביל את גובה הבניינים וצפיפות יח"ד שנקבעה במתחם H שכן גם מתחם זה צמוד לשכונות קיימות הבנויות בבנייה נמוכה ובנייה לגובה במתחם זה תיצור בהכרח פגיעה בשכונות הקיימות ולירידת ערכם של הבתים הקיימים דבר אשר יכול להשפיע גם על התכנון העתידי של השכונה החדשה.

הצעת המועצה לשינוי הצפיפות וגובה הבניינים:

על מנת שיהיה באפשרות המועצה לשמור על צביון היישוב מציעה המועצה לתקן את התכנית בעניין הצפיפות, כך שיעד היקף האוכלוסייה בתכנית יוגבל ל כ – 40,000 תושבים כפי שהיה בטרם השינוי צפיפות יח"ד תעמוד על – 5 יח"ד לדונם.
גובה הבניינים ביישוב יוגבל לשתי קומות ומרתף פרט למתחמי התחדשות עירונית.

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

99. מגמה זו של תכנון כוללני בתוכניות המתאר תחת אפשרות לגמישות תכנונית של הרשויות המקומיות נלמד גם מתוך תכניות כוללניות אחרות, שם בא לידי ביטוי התכנון הכוללני ולא המפורט שכן זה נותר כאמור, לשיקול דעת הרשות המקומית ולזמן הנתון של התכנון המפורט.

100. תכנית המתאר הכוללנית, כשמה כן היא, צריכה לקבוע היקפי בינוי באופן כללי. מספר יח"ד לדונם וגובה הבניינים צריך להיות במסגרת הכנת התוכניות המפורטות, כך שכל בינוי במתחם מסוים בתכנית המתאר, יתאים את עצמו וישתלב עם הסביבה הקיימת. כך לדוגמא שביישוב קדימה צורן שכבר תרם רבות למצוקת הדיור, נבנתה השכונה רמת אמיר שם נבנו בניינים גבוהים בצפיפות גבוהה הזרים באופיים לאזור וכך גם בתכנית מח/309 מתחם A שאושרה לאחרונה. על כן שביתרת מתחמי התכנון צריכה הוועדה הנכבדה לקבוע את היקפי הבינוי המבוקשים על ידי המועצה.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

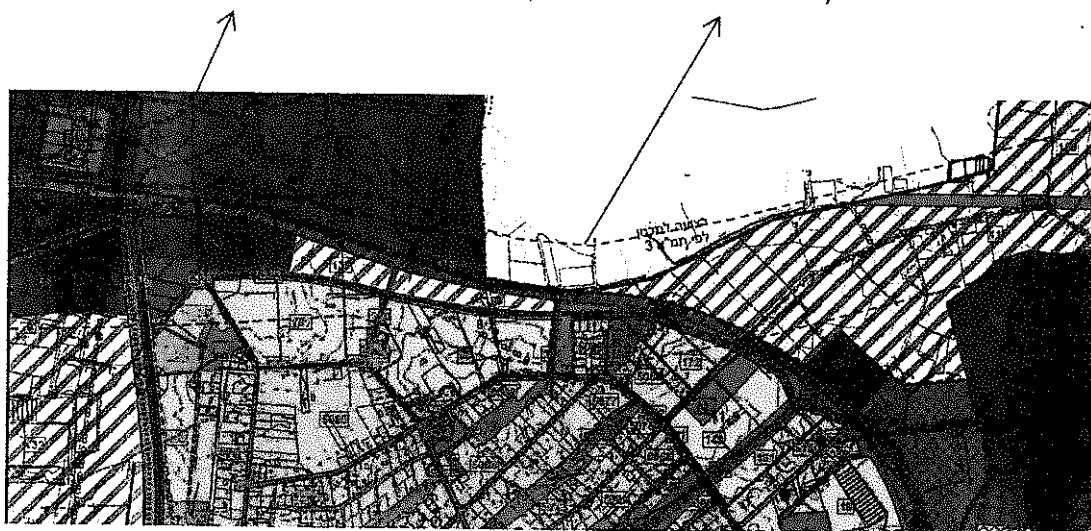
110. על כן הצעת המועצה היא לקביעת שלביות בתכנית בהתאם לפירוט הבא כדלקמן:
שלב ראשון – מימוש פוטנציאל יח"ד קיימות ומאושרות (כולל תכנית מח/309). לרבות תכניות להתחדשות עירונית, ככל ויאושרו.

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

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

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

סימון כביש 561 כרצועה לתכנון כניסה ליישוב דרך כביש 561



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

תיקון והרחבת הדרכים הקיימות בתוך היישוב

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

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

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

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

9. הערות תכנוניות כלליות שיש להטמיע במסגרת תכנית המתאר

תיקוני גבולות בתכנית המתאר

143. מבוקש לתקן את התכנית כך שיתווספו לתכנית השטחים שמסביב לצורך שהועברו למועצה המקומית מהמועצה האזורית לב השרון בהחלטת ועדת הגבולות בדצמבר 2015 וכפי שפורסמו ברשומות מיום 30.12.15, י.פ. עמוד 413.

תמ"מ 21/3:

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

פתרונות לתחבורה ציבורית והסעת המונים:

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

מתחם אילנות:

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

147. בעניין מתחם אילנות רואה המועצה חשיבות בהוספת ייעודים למתחם אילנות בגוש 8009 חלקות 7-8, כשטח מסחרי תומך פעילות פנאי ונופש וכן להוסיף את חיבור מתחם אילנות לאזור התעשייה המערבי עם חיבור ישיר לכביש 561.

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

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

הרחבת בית העלמין:

150. לאור צפי בגידול האוכלוסין יש צורך הכרחי בהרחבת בית העלמין על מנת לעמוד בדרישות הוצאת רישיון קבורה. יצוין, כי על פי נספח דיור ושטחי ציבור יש לסמן בתכנית תוספת שטחי קבורה. על פי הוראות הדין, על מנת שיתקבלו רישיונות קבורה על בית העלמין להכיל מקומות קבורה לעשרים וחמש השנים הבאות.

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

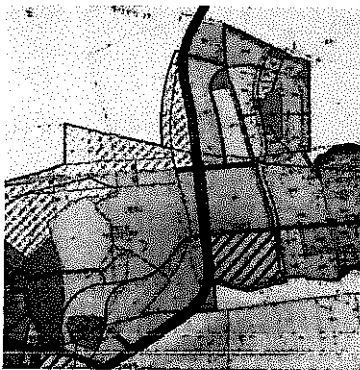
152. בכלל זה, יש לתקן את התכנית ולשמור על דרך הכניסה הקיימת לבית העלמין, אשר משום מה בוטלה במסגרת התכנית.

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

153. כבר כיום נמצאת שכונת רמת אמיר החדשה שנבנתה בשנים האחרונות בכשל תחבורתי ובצפיפות גבוהה של יח"ד. יתר על כן, בכל הליך הכנת תכנית המתאר לא נדונה ולו פעם אחת תוספת של כ – 1,000 יח"ד מערבית לשכונת רמת אמיר.

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

155. מבלי לגרוע מהאמור, תוספת כה גדולה של יח"ד לשכונת רמת אמיר תגדיל את הכשלים שקיימים כבר כיום מבחינת תחבורתית, ובמיוחד כאשר לא נעשתה במסגרת תכנית המתאר בה"ת, אשר הייתה מציגה לדעת המועצה תמונה עגומה של דרכי התחבורה הקיימים כיום בשכונת רמת אמיר. בנוסף, דורשת המועצה שמבוקש לתקן את תכנית המתאר כך שיתווסף חיבור ישיר של שכונת רמת אמיר לכביש 562 בהמשך לרחוב גאולים, כך שתתאפשר כבר בשלב זה של אישור תכנית המתאר, יצירת כניסה נוספת אשר תקל באופן דרמטי, על פקקי התנועה הקיימים כיום. ראה בעניין זה הצעת המועצה לחיבור השכונה לכביש 562, כפי שעלתה במסגרת אחת הגרסאות שנדונו לתכנית בשנת 2014.



→ הצעה לחיבור נוסף לשכונת רמת אמיר
ישירות לכביש 562

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

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

157. בתכנית המתאר סומנו שטחים שהיו ביעוד שב"צ כשטחים ירוקים (שצ"פ). דבר זה פוגע באופן משמעותי באפשרות של המועצה לבנות בשטחים הציבוריים תחת הקצאת חלק משטח השב"צ כשטח ירוק.

158. על כן, יש לתקן את השטחים שהוגדרו בתכנית המתאר כשטחי שצ"פ אשר מוגדרים כיום בתוכניות מאושרות כשטחי שב"צ, תחת הערה שיש לשמור על רצף התנועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים ממרכז היישוב לשטחים הירוקים ולשמורות הטבע.

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

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

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

אתרי מורשת ושמירה על איכות הסביבה:

162. המועצה דורשת, כי במסגרת תכנית המתאר תהיה התייחסות פרטנית וברורה על שמירת אתרי מורשת. כמו כן, על הנחיות התכנית לדאוג למטרדי רעש, איכות אוויר ואיכות הסביבה, מניעת קרינה ועמידה בכללי פיתוח בר קיימא. בכלל זה יש לדאוג לפתרונות הגנה על מקורות המים ביישוב.

סיום הרחבת מט"ש "קולחי השרון"

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

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

שינוי ייעוד נדרשים במסגרת התכנית ותיקון סעיפים ספציפיים בתכנית:

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

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

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

167. בכלל זה מבוקש לשנות את ייעוד השטח בו קיים גן האירועים "קדמת עדן" אשר נסגר בשנים האחרונות לאור שימוש שנוגד את התב"ע המאושרת, ומכיוון שאין כל מניעה, כי בשטח שהינו צמוד דופן לכביש 4, יתאפשר שימוש לגן אירועים. על כן, מבוקש לתקן את השטח המזרחי לכביש 4 והסמוך לתחנת הדלק, לשימוש למסחר ושטחי ציבור תומכים לאזור וביניהם: תחנת משטרה, מד"א, כב"א

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

תיקון בגוש 8038 חלקה 28:

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

המשך השטח הירוק בצורן (שכונת רמת אמיר):

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

סעיף 6.1.2 בתקנון התכנית:

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

מתחם 1H:

172. הואיל ומדובר בתכנית מתאר כוללת, מבקשת המועצה לבטל את חלוקת המשנה בתוך מתחם H1 ולרבות הצירים במתחם בין כביש 61,62,63,64 וזאת כדי ליתן למעוצה ולוועדה המקומית גמישות תכנונית בעת הכנת התוכניות המפורטות למתחם.

שטח 234:

173. יש לשנות את השטח לייעוד מסחר ותעסוקה.

תא שטח 127

174. תא שטח זה, הינו בעל חשיבות מרכזית בתכנית הואיל והוא מיועד לשמש מרכז אזורי פעיל הכולל את כל אגפי המועצה ומשרדיה השונים, מוסדות חינוך, גני ילדים וכן פונקציות מסחריות חדשות ומשרדים לרווחת התושבים.

175. לפיכך, מבוקש כי זכויות הבניה בשטח זה יהיו לפי שיעור של 200% בנייה משטח הקרקע, כאשר מחצית מהזכויות יהיו למבני ציבור ומחצית למשרדים ומסחר. שיוני יעוד בחלקה 29 בגוש 8041 לשב"צ.

גוש 8041 חלקה 29

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

אזור התעשייה המערבי:

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

מתחם 1C תא שטח 221:

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

עמוד 20 לתקנון התכנית:

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

עמוד 22 סעיף 4.12.1 – פארק גן ציבורי :

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

מתחם 301 :

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

שינוי ייעוד בגוש 8036 חלקה 60 שטח חקלאי :

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

תא שטח 5020 :

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

גוש 7815 חלקה 322

184. מבוקש לשנות את ייעוד השטח לייעוד למסחר.

רחובות שבזי בר יהודה, מ"ג, אלי כהן :

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

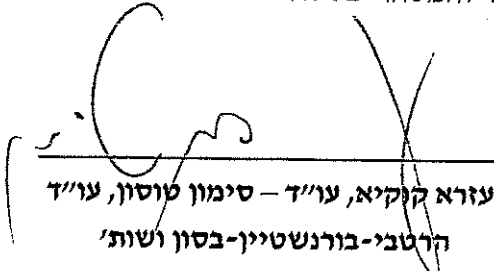
מחסנים חקלאיים :

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

תוספת שטחי מסחר וייעודים נוספים בתכנית המתאר :

187. לאור העובדה, כי התכנית לא מציגה חלופה איכותית לחיבור שבין שני חלקי הישוב קדימה צורן, מבוקש להגדיר את השטח ממזרח לכביש 562 כשטח ביעוד לנופש פעיל – ספורטק במקום השטח שמוגדר ממערב ליער קדימה. היתרון של פתרון זה הינו במיקום המחבר בין שני חלקי הישוב והיותו גשר מחבר בין שני היישובים. הואיל ומדובר באחת מהמטרות העיקריות של תכנית המתאר, נראה כי מתחם נופש פעיל יחבר את היישובים בצורת משמעותית יותר.

188. יש להוסיף תנאי, כי השטחים שהינם בייעוד מסחר ומגורים הצמודים לרחוב רוטשילד (ממזרח) יתוכננו ויבנו כך שממול ייעוד המגורים יהיו מגורים והמסחר בשטחים אלה יפנה כולו לאזור התעשייה.


עזרא קוקיא, עו"ד – סימון טוסון, עו"ד
הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'
עורכי דין

376\1\21337

ספח א'

תצהיר

אני הח"מ, **שביט מס**, ראש המועצה קדימה צורן, בעל ת.ז. שמספרה 022682835 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני ראש המועצה המקומית קדימה צורן, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שהוגשה על ידי המועצה המקומית קדימה צורן והתושבים לתכנית מתאר קדימה צורן – 457-0112086, בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.

2. הנני מאשר, כי העובדות בהתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם לייעוץ משפטי ותכנוני שקבלתי.

3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.

שביט מס
ראש המועצה
קדימה-צורן

שביט מס

ראש המועצה קדימה צורן



אישור עורך-דין

אני עו"ד, סימון טוסון, מאשר בזאת, כי ביום 8/11/17 הופיע בפני מר **שביט מס** נושא/ת ת.ז. 022682835 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.

סימון טוסון, עו"ד
מ.ר. 46862
רח' ישראל פליישר 7, 673104
טלפון: 052-72372, 052-72373
סימון טוסון, עו"ד

סמ"ד

תצהיר

027937200

אל"ה יהודה יאיר

אני הח"מ, _____, בעל ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

הסיכון 28

1. הנני בעל הזכויות במקרקעין ברח' _____ בקדימה צורן, הידועים כגוש 37 ס"ח חלקה 90, דירה מס' 28, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שלי לתכנית מתאר קדימה צורן - 457-0112086.

2. הנני מאשר כי העובדות בהתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם לייעוץ משפטי ותכנוני שקבלתי.

3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.

אל"ה יהודה יאיר

אישור עמ"ד

משרד המשפטים
ראש המועצה
קדימה-צורן

אני ~~עמ"ד~~, _____, מאשר בזאת כי ביום 7.11.17 הופיע בפני מ/גבי אל"ה יהודה יאיר, נושא/ת ת"ז 027937200 לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

משרד המשפטים
ראש המועצה
קדימה-צורן



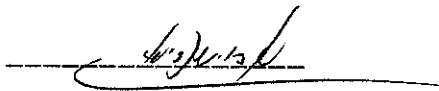
תצהיר

אני הח"מ אברהם בן-משה, בעל ת.ז. שמספרה 1187228 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני בעל הזכויות במקרקעין ברח' מלל בקדימה צורן, הידועים כגוש 8855 חלקה 55, דירה מס' 26, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שלי לתכנית מתאר קדימה צורן - 457-0112086.

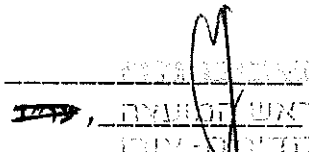
2. הנני מאשר כי העובדות בהתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם לייעוץ משפטי ותכנוני שקבלתי.

3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.



אישור עורך-דגן

אני עו"ד, ראש המועצה אברהם בן-משה, נושא/ת ת"ז 1187228 לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.


ראש המועצה
קדימה-צורן



תצהיר

אני הח"מ, _____, בעל ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני בעל הזכויות במקרקעין ברח' מלל בקדימה צורן, הידועים כגוש 8855 חלקה 55, דירה מס' 26, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שלי לתכנית מתאר קדימה צורן – 457-0112086.

2. הנני מאשר כי העובדות בהתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם לייעוץ משפטי ותכנוני שקבלתי.

3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.

של 0321

אני עמרם שביט אישור עמדה ראש המועצה קדימה צורן מאשר בזאת כי ביום 7.11.17 הופיע בפני מר/ב' נצה שביט, נושאת ת.ז. 054897756 לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

של 0321
ראש המועצה
קדימה צורן



תצהיר

אני הח"מ, יוסף אלון, בעל ת.ז. שמספרה 3552192, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

1. הנני בעל הזכויות במקרקעין ברח' אלון בקדימה צורן, הידועים כגוש חלקה, דירה מס', ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שלי לתכנית מתאר קדימה צורן - 457-0112086.

2. הנני מאשר כי העובדות בהתנגדות הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם ליעוץ משפטי ותכנוני שקבלתי.

3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.



אישור עורך-דין

אני מושיקו ארז, עו"ד, מאשר בזאת כי ביום 21/11/14 הופיע בפני (מר/גב') יוסף אלון, נושא ת.ז. 3552192, לאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא ת/יעשה כן, אישר/ה נכונות תצהירו/ה דלעיל וחתם/מה עליו בפני.

מושיקו ארז, עו"ד
מ.ד. 45711, עו"ד



משרד הפנים

שיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

7. 457-0112086 – תכנית מתאר קדימה-צורן

רקע:

תכנית מתאר קדימה צורן, חלה על כל מרחב התכנון של הישוב המאוחד קדימה צורן וכוללת שטח שבתחום המתעצה האזורית לב השרון. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 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 העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו. מתוך חזון הישוב נגזרו מטרות העל בתכנית וחק: עיר מאוחדת המציעה 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 וחיוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגנונים שיעודדו את השותפות בין חלקי הישוב, יצירת מרכז חדש ליישוב והגשמת חלקי הישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" ליישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שירותים ותשתיות נאותה. יצירת תנאים שיובילו את הפיכת הישוב קדימה צורן ליישוב המספק מוקד שירותים אזורי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורן.

התכנית מציעה סה"כ כ- 15,000 יח"ד (תוספת של כ- 7000 יח"ד). התכנית שומרת על צפיפות שלא תפחת מ- 7 יח"ד לדונם נטו באזורים החדשים המוצעים לפיתוח.

התכנית מציעה חיוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב ושל הרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות קביעת כ- 70,000 מ"ר שטחי מסחר (תוספת של כ- 51,000 מ"ר), וכ- 155,000 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת של כ- 118,000 מ"ר).

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

מתחם A כולל את חלקו הצפוני של הישוב קדימה ושטחים חקלאיים הגובלים.

מתחם B כולל את השכונות הדרומיות של הישוב קדימה.

מתחם C כולל את החלק הדרום מערבי של הישוב קדימה חלקו בנוי וחלקו מוצע כשטח חדש לבינוי במסגרת תכנית מח/ 309 שבהליך ההתנגדויות.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

מתחם D מתחם הכולל ברובו את אזור יער אילנות המזרחי.

מתחם E כולל את אזורי המגורים הקיימים בצורך.

מתחם F כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורך וכן את שכונת "רמת אמיר".

מתחם G כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלומי קדימה, שטחים החקלאיים ובית העלמין.

מתחם H השטחים החקלאיים שבין קדימה לדרך 562 ומצפון לאזור התעשייה המשותף עם המועצה האזורית לב השחר.

מתחם I כולל את חלקו המערבי של יער אילנות.

מתחם J כולל את אזור התעשייה המערבי הקיים והשטחים שמצפון לו.

מתחם K כולל את השטחים החקלאיים שבין דרך ארצות מספר 4 לגבול הפיתוח המערבי של קדימה.

מסמכי התכנית כוללים: הוראות תכנית, תשריט מצב מוצע, נספח מתחמי תכנון, נספח ותחבורה, נספח חברתי ונספח כלכלי תעסוקתי.
נספחי תשתיות: מים, ביוב, ניקוז.

קידום התכנית לווה ע"י הוועדה הבינמשרדית, לתכנית נערכו מספר ישיבות היגוי.

ביום 26.5.13, דנה בתכנית הוועדה המקומית לב השרון, ביום 29.5.13, דנה בתכנית הוועדה המקומית "שרונים" שהמליצה על התכנית בכפוף לשינויים, כמפורט בהחלטתה.

לאחר הבחירות למועצה, נערכו מספר ישיבות במחוז שבהם הוצגה בהרחבה עמדת המועצה בהרכבה החדש, כפי שקיבלה ביטוי בין היתר במכתבים מיום 16.3.15 ומיום 7.9.15.

ביום 18.12.13, נערכה ישיבת היגוי בעניין התכנית.

ביום 14.5.14 נערכה ישיבת היגוי נוספת בה ביקש ראש המועצה המקומית לאפשר לו את הצגת התכנית בפני הנחלת המועצה המקומית, מליאת המועצה המקומית והציבור.

ביום 18.6.14 נערכה ישיבה נוספת בראשות הממונה על המחוז, ישיבה זו התמקדה בוזיבטים הכלכליים של התכנית ובסיכומה נקבע בין היתר כי ראש המועצה המקומית קדימה צורך יעביר את עמדת המועצה בקשר לתכנית עד ליום 31.7.14.

משרד הפנים

ישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

ביום 24.7.14 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית ובסיכומה נקבע כי הרשות המקומית תעביר את הערותיה לתכנית עד ליום 31.8.14 ושיתכנית המתאר תוצג בפני הנחלת מועצת הרשות במהלך חודש ספטמבר.

ביום 27.10.14 נערכה ישיבה נוספת בסוגיות הכלכליות עם ראש המועצה המקומית קדימה צורן.

ביום 23.3.15 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית קדימה צורן בה סוכם כי התכנית תשובץ לדיון במהלך חודש מאי.

ביום 3.5.15 התקבל מכתב הערות נציגי קק"ל ומכתב המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביום 4.5.15 דנה הועדה בתכנית ולאור בקשת נציגי המועצה המקומית קדימה צורן החליטה לשוב ולדון תוך 3 חדשים ולאחר שיתקיים במתוו דיון אשר אליו יוזמנו חברי הועדה המחוזית, נציגי הועדה והמועצה המקומית וצוות התכנון לצורך ליבון הנושאים אשר במחלוקת. משרד התחבורה יעביר את התייחסותו לתכנית ללשכת התכנון. בהתייחס לכביש 562, 561 ומערך התחבורה ציבורית הנדרש לשוב.

ביום 8.7.15, התקיימה בלשכת התכנון ישיבה כמדרש בהחלטות הועדה המחוזית, לישיבת זו לא הגיעו נציגי הועדה המקומית.

ביום 25.10.15 התקבל מכתב הערות נוסף של המשרד להגנת הסביבה ומכתב הערות של נציג החברה להגנת הטבע ומכתב התנגדות של עיריית נתניה.

בעת הדיונים בפני הועדה, הוצגו שלוש חלופות: החלופה שגובשה ע"י הועדה הבינמשרדית והמועצה בעת הדיונים בפני הועדה המקומית לב השרון ושרונים, חלופה מתוקנת בהתאם להחלטות הועדות המקומיות שרונים ולב השרון וחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14 בלשכת התכנון.

מהלך הדיון הפומבי:

דניאלה פוסק, מתכננת המחוז – הציגה את הרקע הסטטוטורי של התכנית ואת כל הישיבות הקודמות שנערכו בתכנית. הסבירה כי לבקשת המועצה והועדה המקומית, הוצגו בישיבה קודמת, שהתקיימה ביום 4.5.15, שלושה תשריטים: תשריט 1 – כפי שהוגש על ידי הועדה הבין משרדית, תשריט 2 – כולל את השינויים שהתבקשו על ידי הועדות המקומיות שרונים ולב השרון, תשריט 3 – שהתגבש בישיבת הגוי מיום 14.5.14.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

ציננה כי ניתן דגש רב לשטחים הפתוחים הסובבים את הישוב והרצון לשמר אותם. במהלך הישיבות הרבות שנערכו עלו 3 סוגיות עיקריות לעניין דרכי הגישה לישוב: התייחסות לתוואי 561 (מזרח-מערב) הקיים בתמ"א/3 שטחים פתוחים ערכיים, סוגיית דרך ארצית 562 (דרך העוקף המערבי של קדימה צורן) שהקטע הצפוני שלה נמצא בשלב של תכנון מפורט, והרצון ליצור חיבור דרומה לכיוון דרך ארצית 553.

ציננה כי בדיונים עלה גם הרצון של קדימה צורן להכשיר מיזמים מסחריים קיימים לא חוקיים. לפי קדימה צורן יש מקום תכנוני לענן את המיזמים הללו.

ביקשה לחזור ולהבהיר כי תכנית מתאר אינה מבטלת תכניות תקפות לרבות דרך 561.

ענת פיק, עורכת התכנית – הציגה בקצרה את התכנית ואת הציגה התשריט כפי שנקלט בוועדה המחוזית (תשריט מספר 1): מדובר בתכנית כוללת בישוב המוקף בשטחים פתוחים בעלי ערכיות גבוהה מאד. התכנית מציעה עיבוי של האזורים הוותיקים והמבונים ומתחמים חדשים לפיתוח. סך הכל ניתן להוסיף כ- 3,400 יח"ד בשכונות קיימות. בשכונות החדשות המקיפות את המרקם הקיים ניתן להוסיף עוד כ- 3,500 יח"ד וזאת בצפיפות של 7 יח"ד לדונם נטו.

בקדימה מציעה התכנית בניה בתוך נמוך על מגד להתאים לישוב הקיים תוך שמירת הצביון הקיים. בחלק של צורן ניתן לאפשר פיצול מגרשים רק באזור של "בנה ביתך".

התכנית מראה כי אין מחסור בשטחי ציבור. התכנית מאפשרת הרחבת שני אזורי התעשייה הקיימים (מערבי ומזרחי).

הציגה גם את תשריט מספר 2 הכולל את בקשות הוועדה המקומית לב השרון והוועדה המרחבית "שרונים" ואת תשריט מספר 3 הכולל סיכומים שעלו בוועדת ההיגוי שהתקיימה ביום 14.5.14.

התכנית מציעה פי 4 היקפי תעסוקה לעומת המצב הקיים.

שביט מס, ראש המועצה המקומית קדימה צורן - בישוב מעשתה עבודה רבה מאד על מגד לשפר את התכנית. החלופה השלישית משפרת מאד את התכנית, יחד עם זאת, מסתייגת המועצה ממספר נושאים בתכנית: לעניין דרך ארצית 561 - גם בין תבתי המועצה הדעות חלוקות לעניין הפתרון המועדף; מציין כי לישוב צפי גדילה על סמך תכניות מאושרות שטרם מומשו. יש לאפשר הכנסה מניבה לישוב, יצירת שלביות ביצוע ופתרון הנושא התחבורתי לפני שמאפשרים תוספת יח"ד; בימים אלו ישנה בקשה של המועצה המקומית לשינוי גבולות עם לב השרון. אזור התעשייה המשותף עם לב השרון מחוזה מובלעת של תעסוקה השייכת ללב השרון בלב המרכז הכלכלי החדש המוצע בקדימה צורן. מבקש את תמיכת הוועדה בשינוי הגבולות המבוקש; מבקש להתנות את ביטול שטחי השב"צ שביער אילנות והענקתם לתחום לב השרון, בשינוי תחומי התכנון; מעלה את התנגדות המועצה המקומית קדימה צורן לעניין החיבור הדרומי של מתחם תכנית מת/ 309; לעניין מתחם F מסביר כי השטח כרגע לא בתחום קדימה צורן, ככל שלא יעבור לקדימה צורן אין משמעות לתכנון; מציין כי ישנה בקשה של אבן יהודה לספת את אזור התעשייה המערבי

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

של קדימה צורך לאבן יחידה. החלטה כזו במידה ותתקבל היא הרסנית לקדימה צורך; הסביר את הבעייתיות בביצוע מתחמי ההתחדשות העירונית; מבחיר כי המועצה המקומית לא מעוניינת בתוספת יחיד ממערב ובצמוד לרמת אמיר; מציין את חשיבות תוספת חיבור נוסף לצורך מדרך ארצית 562; מבקש לאפשר למועצה המקומית לשבת עם צוות התכנון ועם מינהל התכנון, כך שהתכנית תיתן ביטוי לרצונות של המועצה המקומית ולחזור עם חלופה עדכנית לוועדה המחוזית לפני החלטה והפקדה; ישנם 3 תשריטים שאף אחד מהם אינו מוסכם במלואו על המועצה המקומית. הביע חשש כי התכנית לא תיתן מענה כלכלי מספק.

דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז – מדגישה כי נושא שינוי גבולות באחריות ועדת הגבולות ואינו בסמכות הוועדה המחוזית; מסבירה כי התכנית המוצעת, בעיקר בתשריט מספר 3 מציגה אפשרויות להגדלת נפח התעסוקה של קדימה צורך על מנת לאפשר לשוב מקורות הכנסה ראויים; מסבירה כי התכנית כפי שהיא תופקד תכלול כמובן ככל הניתן התייחסות לדרישות הוועדה המקומית; מסבירה כי הוועדה המחוזית מחויבת ללוחות זמנים הקבועים בחוק ועל כן יש לקבל החלטה אופרטיבית בעניין התכנית.

מנחם בנימין, סגן ראש המועצה המקומית קדימה צורך – מסביר כי תושבי צורך מתנגדים לחלופה המוצעת לחיבור מדרך פנימית מספר 2 כמוצע בתשריט 3; סבור כי יש לקדם את דרך ארצית 561 כפי שקיימת היום בתמ"א 3.

אלנה קובסון, מהנדסת הוועדה המקומית שרונים – הוועדה המרחבית שרונים דנה בתשריט מספר 1 והמליצה על הפקדת התכנית. מבחירה כי תשריט מספר 2 לא נזן בוועדה המקומית אלא הועבר לוועדה המחוזית לאחר דיון במליאת הוועדה המקומית.

עמיר ריטוב, ראש המועצה האזורית לב השרון – מבוך את קדימה צורך ואת עריכת התכנית. מציין כי חשוב לעשות בדיקה לעניין צפי האוכלוסיה, מבחיר כי המועצה האזורית לב השרון מעוניינת בחיבור מתחם תכנית מח/ 309 לדרך 562 כפי שבתכנית המופקדת ומתנגד לחיבור דרומה לכביש 553; מצדד בצורך של קדימה צורך למקורות הכנסה אך לא על חשבון המועצה האזורית; אין לאפשר שימושים מסחריים לאורך דרך ארצית מספר 4; לעיין דרך ארצית 561 - למרות שהכביש המתוכנן יקל על נושא היוממות של התושבים, מבחינת ערכי טבע - יש לשמור על שטחים הפתוחים; לעניין מתחם F הצמוד ממערב לצורך - מציע שמירה על שמירת מסדרון אקולוגי לאורך דרך ארצית 562.

יאיר מדר, סגן ראש המועצה האזורית לב השרון – התכנון במתחם F הוא בתחום המשבצת החקלאית של מושב גאולים. תומכים ברעיון לבסס באזור מרכז מוסדות משולב עבור היישוב והמועצה.

שרה גזית, נציגת הוועדה המקומית נתניה - ציינה את בעיית הניקוז של מזרח נתניה שגורמת להצפות, יש להתנות את הבניה בהקמת תשתית הנדסית לניקוז האזור. תנאי לקידום והיתרי בניה בתכנית צריך להיות ביצוע של דרך 561 בקטע בין כביש 4 מערבה לנתניה.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מתוך המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

אינה קיסילנקו, מהנדסת המועצה המקומית אבן יהודה - צינה את הצורך בתכנון משותף של אזור התעשייה המערבי, צינה את הצורך בקביעת שלביות ביצוע התליה בדרך 561.

נינה אמיר, נציגת קק"ל - חוזרת על עיקרי הנשאים המופיעים במכתבה מיום 3.5.15.

אסף גולדפרב נציג רט"ג - מתנגדים למעבר שביל אופניים המסומן כחוצה את שמורת האלונים. תומכים בדרישות קק"ל לעניין הצורך בפרוט ייעודי השטחים הפתוחים. מבקשים להוסיף סעיף בהוראות התכנית לעניין צמחיה ארץ ישראלית.

חנן טייטל, מהנדס המועצה מקומית קדימה צורן - אנו מבקשים שוב לאפשר לנו לשבת עם עורכת התכנית. התכנית עדיין לא בשלה להפקדה.

יוהר קמחי, גזבר המועצה המקומית קדימה צורן - מבקש להתריע בפני הוועדה כי בהיבט הכלכלי התכנית נותנת מענה תיאורטי בלבד. חשוב להגדיר מנגנון שהבניה של מתחמים למגורים חדשים תותנה בביצוע תשתית תעסוקתית.

משה פרלמוטר, נציג החברה להגנת הטבע - מבקש לקבל מידע לעניין חסות המוים ומבקש התייחסות לתחבורתית לעניין דרך ארצית 561. לטענתו אין נחיצות בדרך ארצית 561.

קובי סתת, עורך התחבורה של התכנית - מסביר כי לפי החישובים של מודל תכנית מטרופולין תיאל לא הוכחה נחיצות של דרך ארצית 561; בתכנון המפורט של דרך ארצית 562 ישנה רצועת דרך סטטוטורית שמקצה נתיבים לתחבורה ציבורית.

חן כהן נציגת הרשות הארצית לתחבורה ציבורית - ישנה טעות בחישובים בקידוד של תכנית מודל - מטרופולין תיאל ולפיכך הסתמך על נתונים שגויים ולכן לא ניתן בשלב זה לקבוע את עניין נחיצות דרך ארצית מספר 561. ישנו סימון של מגורים מוצעים בתחום הרצועה לתכנון של דרך ארצית 561 - משרד התחבורה מביע את הסתייגותו מסימון זה ומבקש לצמצם את כתם המגורים.

לעניין הסטת דרך 562 - למשרד התחבורה אין התנגדות תכנית להסטה זו. יחד עם זאת, חברת נתיי מתכננת שינויים בהסדרי התנועה ושיפורים בטיחותיים בתאם לתוואי המאושר של הדרך. מבקשים להבהיר כי החלטת הוועדה לשינוי התוואי המאושר לא תעכב את ביצוע ההסדרים המתוכננים.

ענבל אברהם, יועצת ניקח - התכנית נותנת ככל שניתן פתרונות גור בתחום המגרשים. ובנוסף מקצה שטחים לאיגום והתדרה. רוב היישוב מתנקז לכיוון נחל דרור ולא לנחל אילנות.

ורד אדיר, נציגת המשרד להגנת הסביבה - דרך ארצית 562 בתוואי המאושר שנמצא כעת בתכנון מפורט - חוצה אתר מסולת.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

אהוד יוסטמן, יו"ר הוועדה הבינמשרדית – התכנית הוכנה בשיתוף מלא עם היישוב ולדיון היום
קדמו ישיבות עבודה והיגוי רבות בהן כבתו מלא החיבטים והצרכים של היישוב.

דניאלה פוסק, מנהלת המחוז – סבורה כי ישנה חשיבות גדולה מאוד לקבלת החלטה להפקיד את
התכנית. המחוז של תכנית המתאר היא איזון בין צרכים ורצונות. מאמינה שהחלטה שתתקבל
היום תזכה למועצה המקומית עד כמה הוועדה המחוזית קשובה לרצונות שלה. כמובן שלא תמיד
ניתן לספק את כל הרצונות. החלטה להפקידה פותחת את התכנית להערות והתנגדויות בשלב
ההפקדה. המטרה הברורה היא ליצר תכנית ראויה ומאוזנת למען הישוב.

מהלך הדיון הפנימי:

ורד אדרי, נציגת המשרד להגנת הסביבה – חוזרת על עיקרי עמדתה כפי שנכתבה במכתביה מיום
3.5.15 ומיום 25.10.15.

נציג משרד הבטחון – ציין כי חסרה התייחסות לתח"צ.

משה פרלמוטר, נציג החברה להגנת הטבע – מבקש כי התכנית תכלול ייעודי קרקע מפורטים של
השטחים הפתוחים.

דוד אמגדי, נציג רשות מקרקעי ישראל – מבקש להחריג את מתחם המוסד שביער אילנות.

נערכה הצבעה על 2 הצעות לעניין דרך 561:

הצעה מספר 1. הצעת נציג החברה להגנת הטבע – להוסיף דרך חדשה מכיוון דרך ארצית מספר 4,
שתתחבר לרחוב העוקף המערבי של קדימה צוון ותשמור על רצף השטחים הפתוחים שבצפון
קדימה.

הצעה מספר 2. המוצגת בתשריט מספר 3 ומבוססת על סיכום ישיבת ועדת ההיגוי מיום 14.5.14,
המציעה כביש נופי התוחם את אזור הפיתוח העירוני של קדימה מצפון, מתחבר במערב למחלף
אילנות, ובמזרח לדרך ארצית 562 מדרום לבית העלמין של קדימה צוון.

הצבעה: להצעה מספר 1 – חבר אחד.

להצעה מספר 2 – 8 חברים.

נרשמה הסתייגות **נציגת המשרד להגנת הסביבה** המבקשת מהוועדה לפנות לוועדת עורכי תמי"א/
3 בבקשה לגרוע את דרך ארצית מספר 561 מתמי"א/3, והסתייגות **נציגת משהת"ח** המבקשת
לקבוע בחזרה את התכנית כי לא תהיה פגיעה באפשרות מימוש עתיד של דרך 561.

משרד הפנים

ישיבת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, ישיבה מספר 2015016 מתאריך 26.10.15
פרוטוקול

החלטה:

הוועדה, לאחר שהוצגה לה תכנית מתאר קדימה צורך עיי חברי צוות התכנון ונציגי מינהל התכנון, מברכת את הישוב על הכנת התכנית. לאחר שבחנה את החלופות השונות (בכללן החלופה שהומלצה על ידי הוועדה הבינמשרדית, החלופה שהומלצה על ידי הוועדות המקומיות והחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14) ושמעה את הסברי נציג ועדה המקומית והישוב, מחליטה להפקיד את התכנית בהתבסס על תשריט חלופת סיכום הישיבה בלשכת התכנון, מיום 14.5.14.

בהתייחס לחלופה שהומלצה על ידי הוועדות המקומיות: בפני הוועדה הוצג תשריט מתוקן הכולל תיקונים בהתאם להמלצת הוועדה המקומית שרונים ולב השרון, תשריט זה כולל בקשות לאישור מוקדי מסחר ותעסוקה פזורים ושאינם סטטוטוריים לאורך דרך ארצית מספר 4, בשטח החקלאי שמצפון לגן לאומי חולות קדימה (בית אריזה), מבנה לצרכי חירום והצלה בשטח החקלאי שממערב לאזור הפיתוח בקדימה (לא קיים בפועל), תחנות ותדלק מוצעת בשטחים הפתוחים שממזרח לדרך הקיימת 562.

הוועדה סבורה כי אין לקבל חלופה זו מהסיבות הבאות: מוקדים למסחר/תעסוקה וגני ארונים לאורך דרך ארצית מספר 4 אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות המועצה הארצית והוועדה המחוזית הסבורות שאין לאפשר מסחר בשולי הערים ולאורך דרכים ארציות וגני ארונים בשטחים הפתוחים ומכוונות את המסחר למרכזי הערים וגני ארונים לאזורים המיועדים לפיתוח. לעניין בית האריזה המוצע בשטח החקלאי סבורה הוועדה כי מדובר ביעוד לתעשייה חקלאית שמקומה באזורי תעשייה ולא בתחום השטחים החקלאיים הפתוחים.

הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאור החלטת ועדת הערר בעניין גיליולה (ערר מספר 5/15) תנאי להפקדת התכנית הוא צירוף משרד ממשלתי כמגיש התכנית.
2. אישור חלקהש"פ.
3. לעניין דרך 562, הוועדה מאשרת את התוואי החדש המוצע בחלופה הנבחרת. הסטה זו אינה משנה תכניות מפורטות ולפיכך התכנית המפורטת התקפה נשארת בעינה. תכנית המתאר מתווה אופציה להסטה, באופן שלחבנת הוועדה תליצר דופן מתפקדת טובה יותר לישוב ועוקפת את אתר הפסולת שנדרש לשיקום, וממקסמת את השטחים הירוקים מסביב. ככל שידרש, יתבקש אישור המועצה הארצית לשינוי בתוואי הדרך.
4. אתר הפסולת הקיים בתוואי דרך ארצית 562 התקפה יסומן בתכנית וייקבעו הוראות בדבר הצורך בשיקומו, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
5. דרך 561: דרך זו כלולה בתמ"א 3. כיוון שכך, מסומנת בתכנית רצועה לתכנון בהתאם לתמ"א. התכנית כוללת אזורי מגורים מוצעים וקיימים ודרך מוצעת בתחום הרצועה לתכנון של הדרך. במהלך הדיון הובהר כי לאור תכנונו המתגבש של מחלף אילנות ממערב, והתכנית התקפה לדרך שממזרח, אין בתכנון המוצע בכדי לפגוע באפשרות התכנון



עורכי-דין ונוטריון
Law Office & Notary

HDL

חייקין, דרור-לזר
Haikin, Dror-Lazar

702

Baruch Haikin, Advocate, L.L.B.
Nira Dror-Lazar, Advocate, L.L.B. & Notary
Einav Silvera, Advocate, L.L.B.
Liat Shany Dychovsky, Advocate, L.L.B.
Amir Gofer, Advocate, L.L.B.
Alon Adir, Advocate, L.L.B.
Carmit Swed, Advocate, L.L.B.

ברוך חייקין, עו"ד
נירה דרור-לזר, עו"ד ונוטריון
עינב סילורה, עו"ד
ליאת שני-דיחובסקי, עו"ד
אמיר גופר, עו"ד
אלון אדיר, עו"ד
כרמית סויד, עו"ד

יום רביעי כ"ז כסלו תשע"ו
09 דצמבר 2015

דחוף!

לכבוד
מר אהוד יוסטמן, מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי
משרד הפנים

לכבוד
יו"ר הועדה המחוזית
משרד האוצר

- מבלי לפגוע בזכויות-
באמצעות דואר רשום

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות להפקדת תוכנית מתאר קדימה צורן

בשם מרשטנו, המועצה המקומית קדימה צורן (להלן גם: "המועצה"), הריני לפנות אליכם בנושא תוכנית המתאר של קדימה צורן (להלן: "התוכנית") כדלקמן:

1. המועצה פונה בזאת להביע התנגדותה, להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, בישיבה מיום 26.10.15, להפקדת התוכנית בתנאים המפורטים בה (להלן: "ההחלטה"). התוכנית אינה מגובשת דיה, אינה מספקת תשובות ראויות ליעדים אותן קבעה ולכן אינה ראויה להפקדה.

2. פנייה זו באה לאחר שהתכנית אושרה להפקדה, בניגוד לרצון הנהגת היישוב ומבלי שיתא מונח בפני חברי הועדה המחוזית מלוא המידע הרלבנטי לקבלת החלטה בעניין ומבלי שהוצגה לציבור נוסח התוכנית המקובלת, לאחר הטמעת השינויים אותם ביקשה המועצה להכניס לתוכנית ולפני שמליאת המועצה אישרה את התוכנית, כפי שסוכם עם צוות ועדת ההיגוי.

3. כפי שיובחר להלן, עסקינן בתוכנית חשובה ביותר לעתידה של המועצה ותושביה, אשר התמלצה להפקדתה התקבלה תוך פגמים רבים, פרוצדורליים ומהותיים מבלי להתמקד בשורת האינטרסים הציבוריים ובהשלכות העתידיות מרחיקות הלכת, העומדים במהותה ומטרתה של תוכנית מתאר.

4. התוכנית מתעדת להתוות מדיניות פיתוח ארוכת טווח עד לשנת 2030, ואולם אינה מספקת תשובות ואת הפתרונות התכנוניים הנדרשים לפיתוח האזור ואינה עומדת ביעדים שקבעת לעצמה כגון:

א. **חיבור בין שני הישובים קדימה צורן** - גם לפי הפתרון הנוכחי בתוכנית, נותר נתק בין שני חלקי הישוב, כאשר כביש חוצץ ומפריד ביניהם ומרחק פיזי רב מפריד בין האזורים המבוגרים בשני חלקי הישוב המאוחד.

ב. **אין שמירה על האופי הכפרי של הישוב** - הצפיפות המתוכננת לפי מספר יח"ד וגובה הבניינים המופיע בהחלטת הועדה, משנים משמעותית את צביון היישוב.

ג. **אין תוכנית ותחבורתית עתידית** - מערך התחבורה אינו מתוכנן כך שייתן פתרונות שנים קדימה ואין דגש על נושא התחבורה הציבורית, פגם שנוגד את תפיסת העולם של המועצה, משרד התחבורה והמשרד להגנת הסביבה.

ד. **אין מאזן כלכלי הולם** - אין מקורות לייצור הכנסה מניבה ליישוב, לאור תוספת יחידות הדיור למגורים, היחס בין שטחי המסחר והתעסוקה לנפש עומד על 4.3 מ"ר לנפש בלבד! ואין בכך די. למותר לציין, כי בהצגת עניין זה בוועדה, הוצג לכאורה יחס הגבוה כמעט פי 3, מזה העולה מהחומר הכתוב.

5. פגמים יסודיים ומהותיים אלה, יצרו תכנון פגום מיסודו, הגורם לפגיעה בתושבי המועצה וסביבתה ומעלה תמיהות באשר לאינטרסים העומדים ביסוד ההחלטה. לפיכך, מבקשת המועצה כי ההחלטה להפקדה תבוטל והתכנית תוחזר לצוות ההגוי לצורך תיקונה לרבות יישום והטמעת הערות ותיקוני המועצה, אשר לא קיבלו התייחסות ומשקל ראוי ותותר לדיון להפקדה רק לאחר אישור מלאות המועצה המקומית.

6. זאת ועוד, עיון בהחלטה מעלה כי קיימים בתוכנית כשלים רבים וסתירות וכי היא איננה בשלה להפקדה כלל וכלל. כך לא הוטמעו בתוכנית השינויים והתנאים המבוקשים על ידי המועצה, התוכנית מנוגדת לתמ"א 35, התוכנית מתעלמת מצרכי התושבים בכל הקשור לחיבור ויצאה לכביש 553, התוכנית אינה מציגה את המצב הקיים בשלמותו ואינה מציגה פתרונות כוללים לבעיות. חמור מכך, נקבעו תנאים חדשים להפקדה, אשר כלל לא הובאו לידיעת המועצה, או ועדת ההגוי או נקבעו על ידי חברי צוות התכנון וכלל לא נדונו.

7. ויובהר, אין עסקינן בטענות הנוגעות להליך ההתנגדות דווקא, כי אם בטענות מקדמיות אשר די בהן, ולמעשה חובה מנקודת ראותה של המועצה, להיעתר לבקשה נשוא פנייה זו.

8. עצם קבלת החלטה על הפקדת תוכנית בתנאים מסוימים, שבחלקם כלל לא נדונו וכלל לא הוצעו על ידי צוות התכנון או המועצה, יש בה כדי להביא לפסילתה של התוכנית בשל אי חוקיותה.

9. זאת ועוד במהלך הדיון להפקדה לפני כחודש (!) הובהר כי קיימות 3 חלופות לתוכנית, עוד הובהר במהלך הישיבה דנן, כי הן המועצה והן הועדות המקומיות הרלוונטיות, לא נתנו התייחסות כלל לחלופה השלישית של התוכנית אשר אושרה להפקדה ודי בפגם מהותי זה כדי להביא לדחיית ההחלטה.

10. החלופה השלישית כלל לא הוצגה בפני מליאת המועצה המקומית או בפני הועדה המרתבית שרונים וממילא לא קיבלה את התייחסותה. אף המועצה אינה סבורה כי התוכנית טובה ואמרה זאת.

11. ולגוף העניין, כאמור לעיל, באמתחתה של המועצה שלל טיעונים מדוע אין לאשר הפקדת התוכנית ולהלן נתכבד לפרט את חלקם.

הפקדת תוכנית מתאר בניגוד לרצון הרשות המקומית וללא שיתוף אמיתי

12. תכנית מתאר קדימה צורן, מיועדת לחול על כל מרחב התכנון של הישוב קדימה צורן וכוללת שטח שכיום נמצא בתחום המועצה האזורית לב השרון.

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

14. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד – 2030 ומבקשת להכין את הישוב לאתגרי העתיד, תוך יצירת מסגרת תכנונית אחידה המנחה את שיקול הדעת של מוסדות התכנון בעת קידום תכניות מפורטות, באופן שיביא להגשמת חזון העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

15. ד"ר שמואל רויטל הטיב להגדיר את המונח "תוכנית" בספרו "דיני התכנון והבניה" כדלהלן:

"ראשית חכמה טמונה בהבהרת התיבה 'תוכנית', בעניינה כבר נשתברו קולמוסים רבים. מבחינה מופשטת ניתן לומר, כי 'תוכנית המתאר' על פי טיבה קובעת נורמות תכנוניות כלליות לגבי האזור שהיא חלה עליו על דרך קביעת מסגרת כללית לפיתוח הקרקע ושימושיה. ההנחה בקביעת מסגרת זו היא כי היא תמלא תוכן פרטני לגבי כל משבצת קרקע המצוייה בתחומיה" (ע"א 7654/00 וועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבנין הירדן בע"מ פ"ד נו(2) 895,903 למעשה, התוכנית מהווה חזון של האפשרויות הטמונות במקרקעין ומטרתן לעצב בהם את המציאות הוויזואלית והמוחשית. מציאות זו תתבטא הן במימד הצורני, התלת מימדי של הבנייה במובנה הפיסי, והן במימד השימוש במועל בקרקע או בבניין שנבנה עליה. התוכנית מעצבת

את אורח החיים שיתקיים במקרקעין – את אופי הפעילות שתתבצע בהם ואת איכות הסביבה שלהם.

16. משכד, ישנה חשיבות עליונה לכך שתכנון שימושי הקרקע יעשה בשיתוף עם הנהלת המועצה, תוך התחשבות ברצונותיה וצרכיה ויישום הערות המועצה בתוכנית. חברי המועצה ותושביה, הם אלה, המכירים את השטח מלפני ולפנים, את האוכלוסייה וצביונה, צרכי הכלכלה, הפרנסה, התחבורה, התרבות והחברה ואיכות החיים והן אלה אשר יהיו מושפעים מהתכנית לדורות.
17. אולם כאמור לעיל, עיון בהחלטה מעלה כי ההחלטה להפקיד היא בניגוד לדעת נציגי המועצה לא הוטמעו בה השינויים והתנאים המבוקשים על ידי המועצה, כי התוכנית ותוכנה ללא פתרונות אזוריים מקיפים, אינה כוללת כניסות ויציאות ליישוב ומבלי שנציגי המועצה נכחו בכל ישיבות ועדת ההיגוי ועל כן נפל פגם יסודי בקבלת ההחלטה להפקדה.
18. בכל הכבוד הראוי והזהירות המתבקשת, נוסף ונאמר כי מעל ההחלטה להפקדת התוכנית, ללא הסכמת מליאת המועצה ובהעדר יישום הערות המועצה, מרחפת עננה כבדה של החלטה שנתקבלה משיקולים זרים ולא ענייניים למטרת התוכנית. שיקולים לא ענייניים אלה פוגעים בציבור התושבים, פוגעים בזכותם להישמע, באיכות החיים שלהם ובתכנון העתידי של חיהם ומשפיע על כל הסביבה.
19. האמור מקבל משנה תוקף, לאור ההתנהלות בשנה האחרונה ובשלבים האחרונים טרם קבלת ההחלטה, שהתנהלו ללא שיתוף פעולה בין צוות התכנון לבין נציגי המועצה. ראש המועצה פנה פעמים רבות, בבקשה לקיים פגישות עם צוות התכנון, לצורך הטמעת הערות וצרכי המועצה, לאחר שהמועצה עברה על פרטי התוכנית באופן מדוקדק ואולם בקשותינו נענו בשלילה (בטענה שהתקציב לכך הסתיים) ולעיתים לא זכו להתייחסות כלל.
20. בכל ישיבה העבירה המועצה הערותיה והתנגדותיה ובקשה להשלים את גיבוש הערותיה. אלו אף פורטו בהרחבה במכתב ארוך מטעם ראש המועצה מיום 7.9.2015 שנשלח אל מנהלי משרד הפנים וצוות המתכננים וטרם הישיבה מיום 8.7.15 ואשר אליה לא זומנה המועצה כאותה. יחד זאת, מרבית הערות המועצה, לא הוטמעו בתוכנית.
21. מעבר לחסרונות הגדולים של תוכנית המתאר ולחוסר מענה ליעדים שעמדו בפניה, במכתב ראש המועצה האמור, פורטו מעל 50 הערות ובקשות, אולם בפועל, לא ניתנה התייחסות עניינית, משמעותית לבקשות והערות המועצה. מלבד עניינים מינוריים, לא נעשה יישום מהותי של צרכי המועצה ותושביה בתוכנית ולא הגיעו להסכמה על חלופה מוסכמת שאפשר להציגה בפני מליאת המועצה לאישורה ובפני הציבור ביישוב.

22. זאת ועוד, בדיון עצמו דובר על אחוז השטח לתעסוקה ובמפורש המתכננת התעכבה על הנושא והדגישה את המספר ששואף ל-12 מ"ר לנפש ואולם בהחלטה על ההפקדה, נדהמה המועצה לגלות כי מדובר על יחס של 4.3 מ"ר לנפש ובכך יש משום הטעייה מפורשת של המליאה.
23. לפיכך, החלטה להפקיד תוכנית, כשפרטים כ"כ מהותיים חסרים בה ובהתעלם מרצון המועצה ובהתעלם מעקרון שיתוף הציבור, הינה החלטה פגומה ועל כן מבוקש לבטלה ולהחזירה לצוות התכנון ולשם עריכתה מחדש לנוכח הפגמים המהותיים הרבים השזורים בה.
24. בדיון קצר מיום 14 ביולי 2014 בלשכת התכנון מתוז מרכז, הוצהר על ידי אדריכלית המתוז שיתקיים דיון בנושא התחבורה, עם משרד התחבורה ונתיי ואולם דיון כזה לא התקיים. משכך לא נדונו ההיבטים התחבורתיים של התוכנית בצורה אפקטיבית (ראה הנספח המצ"ב). כמו כן מנותקת החלטה הועדה מהבקשות וההבנות למערכת כבישים אזורית/ארצית (ראה סיכום ישיבה מיום 14.5.2014 המצ"ב כנספח).
25. התפיסה המצדדת בשיתוף הציבור בהליכי תכנון, נולדה מן ההבנה שיש לתת לציבור המושפע מהתוכנית את הזכות להיות מעורב במערכת קבלת ההחלטות המשליכות באופן ישיר על חייו בכלל, וקניינו בפרט, כבר בשלבים הראשוניים של ראשית מלאכת התכנון. תפיסה זו מבוססת על עקרונות דמוקרטיים המייצגים מודלים של שקיפות ושיתוף בקבלת החלטות הרשות, הבטחת מעורבות מקסימאלית ובניית אמון בין גורמים אשר לעיתים אינם רואים עין בעין בהליכי התכנון. ההנחה היא שהתוצר התכנוני הסופי של תהליך זה, ינפק מענה מוצלח יותר לצרכים של אותו ציבור ואז גורמים בעלי עניין אליהם הוא מתייחס ויצמצם קונפליקטים בהמשך הדרך, כדוגמת התנגדויות, השגות ועתירות מנהליות כנגד התוכנית.
26. ניסיון עבר בשימוש בכלי זה מלמד כי שיתוף הציבור מאפשר הוצאה חולמת יותר בין צורכי התושבים וגורמים בעלי עניין לבין השירותים המסופקים להם, ובעזרתו מתחזקת תחושת השייכות וההזדהות בינם לרשות ומתעצמת המחויבות ההדדית. תרומה ניכרת נוספת לכך הוא צמצום ההתנגדויות והסכסוכים הנסובים סביב התוכנית, ותיאום ובניית מערכת הסכמות בין גורמי העניין השונים המושפעים ממנה.
27. אומנם נכון הדבר, כי המועצה השתתפה בחלק משיבות צוות ההיגוי, הביעה דעתה ותנאיה בפגישות ובמכתבים ואולם בכך אין די. מה נפקות שיתוף הציבור בהליכי התכנון ובהגשת בקשות והערות המועצה, כאשר בסופו של דבר אלה אינן נשמעות באמת ואינן מוטמעות בפועל בתוכנית??? כאמור, החלופה השלישית אשר אושרה להפקדה בתנאים, כלל לא הוצגה בפני מליאת המועצה המקומית והמועצה דורשת כי זו תובא לאישור המליאה טרם החלטה על הפקדתה.

28. היוזמה לתוכנית המתאר הינה תולדה של יוזמת המועצה ורצון תושבי המקום לשיתוף התושבים ביצירת התוכנית, מהווה תנאי שאין בלתו, לשם יישומה בהצלחה והשגת מטרתה. מגד, קביעת תנאים, ללא הסכמת המועצה והועדה המקומית, ע"י גורמים חיצוניים וזרים, עלולה להחטיא את המטרה ויותר מזה, לפגוע קשות באורח חייהם, קניינם, פרנסתם ועתידם של התושבים.

29. כפי שיבואר להלן, במקרה דנן, אין באמת ניסיון כן ואמיתי לשתף את תושבי המקום בהוראות התוכנית, המשפיעה על כל אורח חייהם, שכן בשורה התחתונה, התוצאה הסופית המושגת אינה מיישמת כמעט דבר מרצונם ובקשותיהם.

30. הדרך היחידה להגיע לשיתוף נכון, הינה באמצעות התחשבות אמיתית ומשפיעה, שאכן בונה את תוכנית המתאר בהתאם לצרכיו, במרחב מתוך מטרה לייצור מערכת משותפת ומקובלת של ערכים והסכמות על פיהן יוכל הציבור לכלכל את צעדיו ולפתח את עתידו.

31. במקרה דנא סבורה המועצה, שתהליך השיתוף שנעשה במסגרת הכנת התוכנית לקה בחסר מהותי ומשמעותי ביותר, תוך מתן תחושה קשה של פטרוניות, חוסר הקשבה לצרכי האוכלוסייה המקומית המושפעת ישירות מן התוכנית והיעדר הפנמה של "רוח המקום", והדבר יוביל בסופו של דבר לפגיעה משמעותית ולהתנגדות לאישור התוכנית.

32. לא פחות חמור מכך הגה התייחסות הועדה המחוזית לשתי הועדות המקומיות שבתחום שיפוטן תלה התוכנית. במהלך הדיון על הפקדת התוכנית הובהר כי קיימות 3 חלופות, הועדות המקצועיות נתנו התייחסות רק לחלופה הראשונה ואילו ההצעה שנתקבלה היתה החלופה השלישית. לא הועדות המקומיות ולא מליאת המועצה, התייחסו לחלופה השלישית!! המועצה סבורה בכל הכבוד, כי עסקינן בפגם מהותי, שבידו כדי להביא לבטלות ההחלטה.

הערות לתכנית גופא

33. די באמור לעיל בכדי לדחות או לבטל את התוכנית במלואה ולהורות על חשיבה לשלב התכנון. יחד עם זאת למען הזהירות בלבד, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תפרט המועצה להלן, מספר נקודות לצורך המחשת הכשלים רבים והסתירות הקיימות בתוכנית והעובדה כי התוכנית איננה בשלה להפקדה.

34. יובהר, כי אין בפניה זו כדי לכלול את מלוא הערות והתנגדויות המועצה, והמועצה שומרת זכותה להשלים הערותיה ותנאיה, לאחר השבת התוכנית לשלב התכנון ראו במהלך ההתנגדויות לתוכנית.

35. ראשית, יש לציין את חשיבות הכלל, המחייב רשות מנהלית לקבל החלטות ולגבש המלצות על בסיס של תשתית עובדתית מקיפה ונאותה, והלכה פסוקה היא כי תשתית עובדתית היא תנאי מקדים והכרחי לקבלת החלטה. בהעדר מידע מלא אודות מצב החיים העדכני, מכל תבחינות

הרלוונטיות לענייננו, וכיצד נתונים עובדתיים, לתכנון והתקנת תוכנית בשטח הנדון, חסרים חברי הוועדה מידע מהותי, הרלבנטי להפעלת שקול דעתם.

תנאים בהחלטה אשר אינם ישימים/חוקיים

36. תוכנית קובעת ניוד זכויות מבני ציבור שביער אילנות, זאת על פי החסכמות הבסיסיות, שהמועצה תעביר את הזכויות הקיימות באזור יער אילנות, לתוך תא השטח שנוצר בין כביש 562 לבין רמת אמיר. אלא שתא השטח האמור – טרם הועבר מוניציפאלית לתחום המועצה וטרם עבר אישור ועדת גבולות!

37. לא רק זאת, אלא שבניגוד לסיכומים הללו ובניגוד מוחלט לעמדת המועצה, מנסה רשות מקרקעי ישראל, לקדם תוכניות בניה למגורים באותו שטח.

38. הוועדה לשינוי גבולות הינה תנאי מקדים הכרחי, לאישור השטחים בתחום המועצה, לתוספת השטח המבוקשת ולביצוע החיבור בין קדימה וצורן. לא יעלה על הדעת כי יקבעו תנאים ותאוושר תוכנית להפקדה, טרם אישור החלטת ועדת הגבולות ופרסום ברשומות, תוך עקיפת סמכותה ובהתייחס לשטחים אשר יתכן ובסופו של יום, אלו לא יאושרו בוועדת גבולות.

39. מאידך, במידה ולפי דברי הוועדה המחוזית אפשר לבצע תכנון על קרקע שלא הועברה לתחום השיפוט של המועצה, אזי מדוע לא ניתן לתכנן את חיבורי הכניסה והיציאה, לכביש 553?

40. באופן דומה, האמור בסעיף 9 להחלטה, הקובע הוספת יחידות דיור בתא השטח שנוצר בין כביש 562 לבין רמת אמיר, הינו נושא שכלל לא הוסכם לגביו, המועצה התנגדה לו ומתנגדת לו נחרצות. גם תא השטח האמור, אינו נמצא בתחום שיפוט של המועצה, ולא ניתן לקבל החלטה רלוונטית ביחס לשטח זה, טרם אישור ועדת גבולות.

41. עוד יובהר כי סעיף 9 בהחלטה, כופה בניית 1000 יחידות דיור נוספות באותו תא שטח, אשר המועצה לא ביקשה ולא הסכימה לכך. מלבד העובדה כי תא השטח האמור, אינו חלק משטח המועצה עדיין, מדובר בתוספת אוכלוסייה, אשר המועצה לא תהיה מסוגלת להכיל ולשרת, בהתאם לכמות האוכלוסייה ולהעדר הבסיס הכלכלי כאמור.

42. הסיכום עם מינהל התכנון היה כי השטח בצבע חום, הממוקם במתחם יער אילנות מזרח, לא יועבר לשטח שממערב לרמת אמיר, לפני העברת השטח בפועל, לקדימה צורן.

התוכנית מנוגדת להוראות תמ"א 35

43. על פי הוראות תמ"א 35, שטחי המועצה מוגדרים כמרחב כפרי חקלאי, אשר במהותו, הינו בעל צביון מיוחד. כחלק מצביון מיוחד זה, מספר יחידות המגורים על פי התמ"א, לא תעלה על 20,000 תושבים, בשנת היעד 2020. אלא שכבר כיום, 5 שנים לפני שנת היעד, מונה האוכלוסייה בקדימה צורך, כ- 20,000 תושבים.

44. ולמרות הוראות תמ"א 35 והנתון האמור, בהחלטה על הפקדת התוכנית, מדובר על הרחבה עתידית עד לכמות של מעל 50,000 תושבים!! מדובר על חריגה משמעותית מהוראות תמ"א 35, המנוגדת להוראות התמ"א ופוגעת באופיו, צביון של הישוב והרציונל העומד בהגדרה של ישוב כפרי מיוחד, כאמור בתמ"א 35.

45. בניגוד לאמור בהחלטה, בחלק דברי ההקדמה – מעולם לא דובר על כך שקיבלת התוכנית תעמוד על 15,000 יחידות דיור. מדובר בכמעט פי 3 כמות האוכלוסייה הקיימת, תוספת שהמועצה לא תוכל להכיל ואשר תחסל את צביונו הכפרי חקלאי של הישוב. על כך נוסף בכל הדיונים שקדמו לדיון האחרון, דובר על יעד אוכלוסייה של 13,500 יח"ד, אותו דרשה המועצה להקטין.

46. לכמות כה גדולה עתידית של תושבים, נדרשת תוכנית כלכלית מתאימה ובסיס כלכלי, של לפחות - 550,000 מ"ר של שטחי מסחר תעשייה ושירותים. נדרשת לצורך כך שלביות בין הקמת מבני המסחר ואכלוסם, לבין הקמת בתי המגורים, במטרה לספק גב כלכלי למתן שירותים לתושבי הישוב.

47. בהתאם להגדרת צוות התכנון, הישוב מתוכנן כ"מוקד אזורי" יחד עם זאת, לא ניתנה התייחסות ראויה להגדרה זו ולמרכזיות הישוב, הצורך בהוספת מבני ציבור, שירותים לתושב, מבני ממשלה וכיוצא ביעדים המאפיינים מוקד עירוני ומכל אלה התעלמו.

48. עוד בסעיף 25 להחלטה - האיסור על הקמת מבני בתי אריזה ומבנים אחרים של תעשייה חקלאית, המשרתים את החקלאים, מהווה פגיעה חמורה בתושבי המועצה, בצביונה החקלאי כפרי וברבים מתושביה שהינם חקלאים. בין תושבי המועצה ישנם רבים אשר מטה לחמם הינו ענף החקלאות. להחלטה מסוג זה ישנן השלכות חמורות עתידיות, שעלולות לחסל את החקלאות בישוב. אופי המועצה ותושביה והוא כפרי מיוחד ולא יתכן כי באזור זה לא תותר בניית מבנים חקלאיים המשרתים את החקלאים ואת שטחם ופרנסתם וכלכלת האזור.

העדר תוכנית תחבורה כוללת ומקיפה

49. תוכנית המתאר אינה מציגה את המצב התחבורתי בשלמותו, אינה מציגה את החיבור בין הישוב לכבישים הראשיים, אינה כוללת טיפול בדרכי גישה, כניסה ויציאה לישוב. התוכנית אמורה לצפות פני עתיד ואולם אינה מציגה שום ראייה עתידית ותחבורתית לגבי השנים הבאות ואינה מציגה פתרונות כוללים ושימיים כגון פתרון לעומסי תנועה גדולים בדרכי הכניסה והיציאה מהישוב. זאת בפרט, כאשר התוכנית מאפשרת הגדלת כמות התושבים העתידית למעל 50,000 תושבים, הגדלה המחייבת דרכי גישה רחבות, כניסות ויציאות נוספות ליישוב ופתרון לתחבורה ציבורית בהיקף רחב.

50. כך יש בתוכנית חוסר במערך התחבורתי הכולל של החיבור לכביש 4 לתחבורה ציבורית, ואין התייחסות כלל לכניסה מדרום, למתחם A אין מופיעות בכלל. כך בסעיף 12 להחלטה.

51. המועצה מברכת על תוכנית לתחבורה ציבורית לתחומיה, אולם מעולם לא דובר עם המועצה, על חקמת תחנה מרכזית גדולה בתחומה (סעיף 20 להחלטה) ובלתי סביר כי תחנה כזו תהיה מוקמת, מבלי שתהיה תוכנית תחבורה ציבורית מקיפה וכוללת.

52. פתרון תחבורה ציבורית בדמות תחנה מרכזית, צריך להיות חלק ממערך כולל, הן ביחס לחיבור עם הכבישים הן, בתכנון מקביל של נתיבי תחבורה ציבורית (נתיצ) מתאימים בכבישים הפנימיים בכבישים ההיקפיים, הן ביחס לשאר הישובים וכו'.

53. על אף האמור, תכנון מערך תחבורה ציבורית הנ"ל לא נעשה, אין התייחסות למערכות השעת המונים במרחב ולערים במרכז, בפרט כאשר הישוב מתוכנן להגיע לכמות של מעל 50,000 תושבים. מלבד האמירה הכללית בסעיף 20 כי "יוקדש מקום" לתחנה בשטח של 4 דונם, בחירת המיקום אינה ברורה, אינה מסומנת בתוכנית, תלושה וחסרה כאמור את החיבור למערך תחבורתי כולל, אשר לפיו יבחר המיקום.

54. דרך מס' 561 (מזרח) – המסומנת בתוכנית כרצועה לתכנון לפי תמ"א 3, מליאת מועצת קדימה צורן, החליטה כי התוואי הסטטוטורי של כביש זה הינו החלופה המועדפת ככביש רוחב בצפון הישוב בין כביש 562 לכביש 4, ולכן אין טעם בתכנון דרך נוספת באותו תוואי כגון הדרך הנפית המופיעה בחלופה מס' 3 של תוכנית המתאר.

55. כביש 562 – התוואי אשר אושר בתוכנית לכביש זה, אינו התוואי אשר אושר בפועל לביצוע על ידי מע"צ ואשר יבוצע בעתיד הקרוב, מאידך המועצה תומכת בעמדת הוועדה לגבי השארת בתוואי המאושר במקביל לסימון האפשרות להעתקתו בעתיד לתוואי המזרחי כאמור.

56. לא ניתן ובלתי סביר בעליל לדון בתוכנית, מבלי שיהיו בה פתרונות ותחבורה כוללים ואין לתכנית כזו זכות קיום ללא פתרון תחבורתי מתאים.

שטחי מסחר ותעסוקה

57. במסמך שהוכן ע"י ראש צוות התכנון, הגבי ענת פיק, סוכם כי סך שטחי התעסוקה לקדימה צורן בלבד, הינו 447,500 מ"ר ובהתחשב בקיבולת התוכנית ל- 40,000 נפש, הרי שהיחס הינו 11.19 מ"ר תעסוקה לנפש. ברם, נתונים אלה כלל אינם עולים מן ההחלטה! שטחי התעסוקה הינם לכאורה 225,000 מ"ר ואילו קיבולת האוכלוסייה גדלה (לפי מקדם של 3.5 נפש ליחיד) ל- 52,500 נפש. משמעות הדבר, שהיחס הופחת ל 4.3 מ"ר תעסוקה לנפש! פערים כאלה אינם מאפשרים הפקדת התוכנית.

58. יצוין כי מנתוני הרשות המקומית ומהנתונים העולים מבדיקת היועץ הכלכלי, ממוצע האוכלוסייה ליחיד בקדימה, הינו ביחס של 3.7-3.8 נפש ליחיד, בעוד שהועדה מחשבת את אותה כמות אוכלוסייה לפי יחס של 3.5 נפש ליחיד.

59. לעומת רשויות סמוכות, לא ניתנה התייחסות לבקשת המועצה, לתכנון שטחי מסחר ותעסוקה בצמוד לכביש מס' 4.

60. בכך ישנה פגיעה בתעסוקת וכלכלת תושבי המועצה ואפליה ברורה לעומת ישובים אחרים. העדר ניצול סמיכות היישוב לכביש מס' 4 לצורך פיתוח מוקד המסחר המבוקש, פוגעים במטרה הברורה של התוכנית - חיזוק הגב הכלכלי של המועצה ושומט את הקרקע תחת אחת ממטרותיה המרכזיות של תוכנית המתאר.

61. התוכנית מבקשת להוסיף כ- 7,000 יחיד לישוב, מבלי לזות פתרון כלכלי אמיתי בשטחי מסחר ותעסוקה, אשר מטרתם בין היתר מימון מתן השירות לכלל הישוב. והרי מן המפורסמות, כי ישוב אינו יכול להתקיים מארנונת מגורים בלבד והשארת התוכנית כמות שהיא, תמית אסון כלכלי על הישוב.

62. מעולם לא הוזכר הנשוא המופיע בסעיף 26 להחלטה המדבר על הקמת תחנה לגריסת פסולת בניין, חניון משאיות ומחסנים עירוניים. נושא זה לא נדון ונתבקש ולא הוכנה התייחסות המועצה לכך. המועצה ביקשה תחנת מעבר לריכוז פסולת ולא תחנת גריסה. המועצה מתנגדת לכך שתוקם תחנת גריסת פסולת רועשת, ומזהמת, אשר כלל לא ברור מה צורכה בשטח המועצה.

63. הנקודות המפורטות לעיל מלמדות כי התוכנית בכללותה, פוגעת בזכויות תושבי המועצה והאזור פגיעה קשה וממשית. מכיוון שהוראות התוכנית בכללותן חולשות על מערך חייהם של התושבים באופן מלא, ופוגעות פגיעה אקוטית בכל חובד וחובד בתייהם.

64. הזנחת הפתרונות הראויים לנקודות אלה, באמצעות הגשת תוכנית בלתי מגובשת ובלתי בשלה כלכלית, בבחינת שמיטת הקרקע תחת בסיס עקרוניתה של התכנית, הקובע יצירת חיבור וחיוזק הקשר בין קדימה לצורך באמצעות יצירת תשתית למגנונים שיעודדו את השותפות בין חלקי היישוב, יצירת מרכז כלכלי חדש ליישוב והנגשת חלקי היישוב אחד לשני, קביעת מעטפת "ירוקה" ליישוב, שמירה על איכות הסביבה ורמת שירותים ותשתיות נאותה.

65. התוכנית לא תוכל לקיים את מטרתה העיקרית שהיא יצירת תנאים שיובילו את הפיכת היישוב קדימה צורך ליישוב המספק מוקד שירותים אזרחי, ושיפור הנגישות של תושבי האזור למרכזי השירות והתעסוקה של קדימה צורך.

ההחלטה על הפקדת התוכנית פוגעת בתושבי היישוב:

66. בתוכנית כפי שהיא, ישנן פגיעות רבות הבאות לידי ביטוי בפגיעה בקניינם של התושבים, בעיסוקם הנוכחי, באפשרויות התעסוקה בעתיד, הגבלת התפתחות היישוב, אשר תביא אף לפגיעה נוספת מעבר לקבוע בהוראות התוכנית.

67. לעניין פגיעה בתושבים בשל העדר נתונים ראויים למשל, החלטת בית המשפט בעת"מ 8014/08 דינה ביילין ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' [פורסם באתר נבו, ניתן ביום 30.11.09], בהחלטתו האותה 40 עמודים, קבע בית המשפט כי החלטת הוועדה המחוזית בנסיבות העניין הינה פגומה ובית המשפט הורה על השבת התכנית לשולחן הוועדה המחוזית, על מנת שתדון בה כדבעי תוך בחינת חלופות לתכנית, ובתוך כך הורה בית המשפט כי עד לבחינה מתודשת זו מושהה תוקף התכנית, וכך נקבע:

"אחד משלבי ההכרחיים של הליך מינהלי תקין, ובכלל זה הליך תכנוני, הנו איסוף כל הנתונים העובדתיים העשויים להשפיע על ההחלטה והתמודדות עמם בצורה עניינית

"....."

"ההקפדה על הפעלת הסמכות המינהלית על יסוד תשתיות מבוססות ובדוקה, אינה מסתכמת בהכרת כל העובדות הנוגעות לפתרון שנבחר על ידי הרשות המינהלית. בהיות תורת שיקול הדעת המינהלי תורה של בחירה בין אפשרויות שונות (ד"נ 16/61 רשם החברות נ' כרדוש, פ"ד טז 1209, 1215; זמיר, בספרו הנ"ל, עמ' 733), איסוף העובדות צריך שישתרע גם על אפשרויות פעולה חלופיות העומדות בפני הרשות המינהלית ונשקלות על ידה. עמד על כך מ"מ הנשיא שמגר בבג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ז לו(3) 29, 49... חובת ביסוס בדיקתן של אפשרויות פעולה חלופיות על תשתית עובדות ראויה ומקיפה, מוטלת גם על מוסד תכנון הון באישור תכנית מיתאר או מתן היתר בניה..."

הפרת החובה מהווה פגם בהליך קבלת ההחלטות המינהלית, ובמקרים מסוימים עשויה לגרור אחריה את בטלות ההחלטה (כפי שנפסק בע"א 8434/00 הנ"ל; ראו גם בג"ץ 5016/96 חורב נ' שר התחבורה, פ"ד נא(4) 1, 69-71). אין יסוד לסברה לפיה הביקורת השיפוטית מדירה את עצמה מהתערבות בבחירת החלופה על ידי הרשות המינהלית. נכון הוא "כי הבחירה בין הפתרונות האפשריים השונים הנופלים למתחם הסבירות, כל כולה נתונה לרשות המינהלית....."

"בית המשפט אינו נכנס לתוך הבחירה עצמה ואינו כופה על הרשות המינהלית את הפתרון הנראה לו ראוי ביותר מבין הפתרונות המצויים בתוך מתחם הסבירות. אולם חופש הבחירה (בתוך מתחם הסבירות) השמור לרשות המינהלית אין פירושו חופש לקיים את הליך הבחירה תוך סטייה מכללי היסוד הדיוניים המחייבים את גופי המינהל, ובכלל זה החובה לבסס את הבחירה על תשתית עובדות מקיפה ומלאה המתייחסת לכל החלופות העומדות על הפרק. "תפקידה של הביקורת השיפוטית הוא לוודא, כי הבחירה בין החלופות הנורמטיביות השונות נעשתה בצורה ראויה, ושמדובר בהכרעה סבירה" (בג"ץ 6108/03 סכאי נ' שר התשתיות הלאומיות, [פורסם בנבו], מיום 11.3.08, פסקה י"ח). תפקיד זה מוטל על בית המשפט גם לעת בחינתו החלטתה של מוסד תכנון לאשר תכנית מיתאר (עע"מ 9654/06 החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, [פורסם בנבו], מיום 5.5.08).

31. בחינת החלטתה של הוועדה המחוזית במקרה הנוכחי מעלה כי בחירתה בין החלופות שעמדו בפניה נעשתה בהליך שאינו עונה על הכללים המחייבים. כאמור, היוזמה להוספת גישה למתחם דרך רחוב מיכאלסון הייתה של הוועדה המחוזית במסגרת ההחלטה על הפקדת התכנית החדשה. באותה עת (23.11.04) לא נמצאה בפני הוועדה המחוזית חוות דעת מקצועית או המלצה כלשהי שתמכה במהלך כזה. גם המלצתה של הוועדה המקומית, מיום 15.11.04, לא כללה התייחסות להוספת גישה למתחם מרחוב מיכאלסון. אם כן, במסגרת הכנת התיק בלשכת התכנון המקומית התקבלה חוות דעת של מחלקת הדרכים בעירייה שלפיה "הגישה מרח'

מיכאלסון בעייתית מבחינת נגישות מוטורית". החלטת הוועדה המחוזית בדבר הפקדת התכנית החדשה ביקשה לפתור בעיה זו באמצעות הוראה על הרחבת תחום התכנית ושינוי ייעודה של רצועת הקרקע שבקצה רחוב מיכאלסון משטח ציבורי פתוח לדרך. באותה עת לא נבחנו על ידי הוועדה חלופות נוספות."

68. ואף דבריו של הנשיא שמגר בג"ץ 5023/91 פורז נ' שר הבינוי והשיכון [פורסם באתר נבו]:

"מקרקעי הציבור צריכים להתנהל לפי אמות מידה ממלכתיות. אימוץ אמת מידה כאמור הוא בגדר חובתן של רשויות ציבור בכל ענייניהן, ועל אחת כמה וכמה ככל שהדבר נוגע לטיפול ברכוש שהוא בבעלותו של הציבור כולו. תידגומן של אמות המידה האמורות לאופני התנהגות מצביע, בין היתר, על החובה לנהוג בהגינות ובשוויון ועל פי כללי המינהל התקין"

69. אין, ולא יכול להיות חולק, כי תושבי המועצה, זכאים לנהל את מערך חייהם כפי שזכאים להם שאר התושבים במדינה. הוראות תוכנית המתאר המוצעת, פוגמות בשלל תפקודי החיים של התושבים, והתושבים זכאים כי השלטון, על כלל רבדיו, ינהג בהם בהתאם לנוהגים בתושבים אחרים במדינה, ולא יכריע עניינם וכפוף מערך חייהם מבלי להתחשב ברצונם.

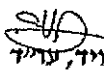
לסיכום

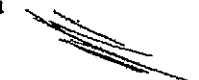
70. התוכנית אינה מספקת תשובות ופתרונות תכנוניים ישימים ואינה עומדת ביעדים שקבעה לעצמה, היא עומדת בניגוד גמור לתמ"א 35 והיא נתקבלה עוד טרם אושרה התוכנית על ידי מליאת המועצה.

71. העברת התוכנית לשלב ההפקדה צריך להיות שלב שבו התוכנית כבר בשלה לקבלה ויישום ואין אילו במקרה של תוכנית זו. התוכנית המוצעת תפגע פגיעה קשה באיכות חייהם של תושבי הישוב, באיכות חייהם ובפרנסתם, כפי שפורט לעיל.

72. המועצה מתנגדת להפקדת התוכנית כפי מצבה כיום ועל פי התנאים שבהחלטה ותתכבד לטעון כי לאור הפגמים שנפלו בה ו/או לאור הפגיעה החמורה בזכויותיה ובזכות תושביה, על הועדה הנכבדה לבטל את ההחלטה על ההפקדה ולהחזירה לשלב התכנון, בהתאם לעקרונות הנדונים לעיל ולרבות שיתוף הציבור.

בכבוד רב,


ד"ר שמעון שאלוויץ
נשיא סניף ע"ד


ד"ר חייקין, ע"ד

העתיקים:

מר סילבן שלום, שר הפנים
ראש רשות מקרקעי ישראל
גבי רות יוסף, ממונה על המחר, משרד הפנים
ראש קבינט הדיור, משרד האוצר
גבי בינת שורץ, מנהלת מנהל התכנון, משרד האוצר
גבי דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז, משרד האוצר
גבי ענת פיק, ראש צוות תכנון
מר שביט מס, ראש המועצה
מר מושיקו ארז, מנכ"ל המועצה
מר חנן טויטו, מהנדס המועצה
מר רמי יוגב, אדריכל המועצה

100194/168/25



לשכת מנכ"ל המועצה

מנהל 3

ישיבת מליאת המועצה שלא מן המניין מס' 1/2016 מיום 5 ינואר 2016, כדי טבת תשע"ז
שהתקיימה בלשכת ראש המועצה – בדלתיים סגורות.
הפרוטוקול אושר לפרסום בישיבת מליאת המועצה 1/2016 מיום 12/1/2016
הפרוטוקול עודכן במליאת המועצה 1/2016 מתאריך 12.1.2016

נוכחים: שביט מס-ראש המועצה
תומר יעקב – סגן ומ"מ
בנימין מנחם-סגן
יצחק גולברי-חבר
קרן גרין-חברה
מיכל זק-חברה (הצטרפה 19:35)
ליאור בנאי - חבר
חגי בן שושן - חבר
תמי רוטמן - חברה
דורון אריה-חבר
רובי בלולו - חבר
יצחק חסון (הצטרף 19:25)
יוסי אדירי-חבר (הצטרף 21:20)

בהשתתפות: מושיקו ארז- מנכ"ל המועצה
יוהר קמחי-גזבר המועצה
חנן טויטו-מהנדס המועצה
רמי יוגב – אדריכל המועצה
עורכי הדין דוד בסון, עזרא קוקיא וסימון טוסון – משרד עוה"ד הרטבי
בורנשטיין בסון היועצים המשפטיים למועצה לתכנית המיתאר

הישיבה מוקלטת.
הישיבה סגורה לקהל.
זהו תקציר החלטות. תמליל מפורט יישלח בהמשך.

נושא הישיבה – דיון בתכנית המתאר וגיבוש מסמך עמדה של המועצה המקומית קדימה-צורן

לאור ההחלטה של הועדה המחוזית מאוקטובר 2015, שהמועצה מתנגדת לה בתוקף, הוחלט:

א. המועצה תפעל ותעשה כל הנדרש עמי לבטל החלטה זאת, שבבסיסה פוגעת בזכות היסודית שנבחרי הציבור ביישוב, הם אלה שאמונים על צביונו והיקפי הבנייה והתעסוקה בו, ומפנה למכתב היועמ"ש למועצה המקומית מיום 9.12.2015.

ב. הניסיונות לשינוי ההחלטה הנ"ל יעשו במסגרת הליכים לשינוי ההחלטה בדרגים שמעל הועדה המחוזית והיא תשקול גם פעולות בדרכים משפטיות או ציבוריות אחרות.

ג. מליאת המועצה מאשרת את חזון הישוב כפי שמופיע במסמכי תכנית המתאר:

חזון תכנית המתאר לישוב קדימה צורן:

"יצירת ישוב מאוחד ואינטגרטיבי, בעל צביון מיוחד, המאזן בין כפרי לעירוני,

משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

1. מליאת המועצה עומדת על שמירת צביון היישוב באופן שבבניה חדשה יותרו עד 7 יח"ד לדונם ולא יותר מ- 4 קומות. חריג לסייג זה זה הינם מתחמי ההתחדשות העירונית בה תתאפשר בניה של למעלה מ- 4 קומות.
2. מליאת המועצה קובעת שמספר התושבים לא יעלה על 35,000 איש עד שנת היעד 2030.
3. מליאת המועצה מתנגדת להצעה לתוספת יח"ד ממערב לרמת אמיר – בתחום השטח שעד כביש 562 (השטח נכון להיום שייך בכלל למועצה האזורית לב – השרון).
4. בפני מליאת המועצה הוצגה בקשת מושב גאולים להקמת מרכז תעסוקה בשטח ממערב לרמת אמיר עד כביש 562 בשטח שעד 60 דונם. חברי המליאה מעדיפים חלופה של שטחים תמורת שטחים בהסכם עתידי עם גאולים. בכל מקרה הצעות גאולים ככל שיוגשו יובאו לדיון והחלטה במליאה.
5. מליאת המועצה מתנגדת להעברת זכויות הבניה הציבורית, מיצר אילנות לתא השטח המסומן בתשריט (ירוק/סגול אלכסוני) הכלוא בין רמת אמיר לכביש 562 העתידי, וזאת בהתאם להסכמות שהיו עם קק"ל ומיחל התכנון, לפיהן הזכויות יועברו רק לאחר שהשטח הנ"ל יועבר לשטחה המוניציפאלי של קדימה-צורן.
- יש לעדכן בתכנית המתאר בהתאם לגבולות המוניציפאליים העדכניים של המועצה, בהתאם לפרסום ברשומות מיום 30.12.2015 י.פ. 7590 עמוד 413.
6. בפני מליאת המועצה הוצג שיחס הארנונה הרצוי בהתאם למשרד הפנים הינו 55% מארנונה למגורים ו 45% מארנונה לתעסוקה.
- נכון להיום יחס הארנונה הינו כ- 83% מגורים ו-17% ארנונה לעסקים.
- מליאת המועצה קובעת כי מינימום שטחי הארנונה לנפש המסחרית האפקטיבית, הניתנת למימוש יעיל! לא תפחת מ- 12 מ"ר, כאשר תכנית המתאר אמורה להביא את הרשות ליחס הגביה בהתאם להגדרות משרד הפנים.
7. תנאי להיתרי בניה לשכונות חדשות תהיה תחילת בניה של שטחי מסחר אפקטיביים בהתאם ליחס שנקבע בסעיף 6 לעיל.
8. יש לבצע תיקונים בתוכנית המתאר באזור התעשייה המערבי שיתאמו לתביע המאושרת.
9. יש להוסיף הערה שהתביע של האנ"מ תוטמע בתכנית המתאר.
10. מליאת המועצה דורשת את סימון כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע במסגרת תמ"א 3 בתכנית המתאר. המועצה קובעת כי כביש 561 (כאמור) הינו החלופה המועדפת על המועצה ללא החיבור המוצע דרומה העובר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד התחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לויי לסלילת כביש 561 – מזרח.
11. מליאת המועצה דורשת כתנאי להקמת מתחם A סלילת חיבור ישיר דרומה לכביש 553 שתי חלופות הוצעו – א. לרמזור מושב בני דרור ב. ימינה - ימינה לכביש 553.
12. מליאת המועצה דורשת הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים במטרה לענות על היקף הבניה למגורים הקיים והצפוי.
13. מליאת המועצה מבקשת להרחיב את זכויות הדרך לאורך ציר הרצל ממעגל התנועה בצומת רחוב שדות וכולל רחוב בן גוריון (א.ת המערבי) במטרה לאפשר הרחבה אפקטיבית של צומת הדסים והשתלבות כלי הרכב ממתחם A לציר הרצל ללא יצירת פקקי תנועה ביישוב.
14. מליאת המועצה מנחה את צוות התכנון לקדם פתרונות להסעות המונים שיתחברו לפתרונות אזוריים אפקטיביים, כולל במידת הצורך הקמת תחנה להסעת המונים בתחומי הישוב.
15. על תכנית המתאר להציג מערך של שבילי אופנים שיקיף את הישוב ויחבר אותו למוסדות החינוך ולאזורים הירוקים המקיפים אותו, כולל חיבור לשבילי אופנים אזוריים.
16. מליאת המועצה קובעת כי יש לדאוג לשימור אתרי המורשת כולל הוספת שמות, וסיפור האתר.
17. תכנית המתאר תדאג למניעת מטרדי רעש ועמידה בכללי פיתוח בר קיימא.
18. על תכנית המתאר להציג פתרונות להגנה על מקורות המים ביישוב.
19. על תכנית המתאר להציג פתרונות לשמירה על איכות האוויר, שמירה על איכות הסביבה, מניעת קרינה, טיפול במפגעי רעש.
20. תכנית המתאר צריכה להציג פתרונות להחזרת הטבע לאזור – נטיעת אלונים, עצי פרי, ביישוב.

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

21. חברי מליאת המועצה מבקשים שתוכנית המתאר תציג פתרונות להגברת המחזור, וטיפול בגורמי הפסולת השונים, קביעת מדיניות מחזור פסולת מוצקה.
22. מליאת המועצה דורשת חובת שימוש בפחים טמוני קרקע בבניה רוויה בשכונות חדשות והוספת פחים טמוני קרקע בשכונות ותיקות.
23. חברי המליאה רואים חשיבות רבה לשילוב הבינוי במרחב הירוק / החקלאי העוטף אותו באמצעות שמירה על מעטפת חקלאית פתוחה במטרה לשמור על אופיו המיוחד של הישוב.
24. מליאת המועצה דורשת שבכל תכנית עתידית לבינוי צמוד דופן למרקם ישן, ישודרגו המתחמים הישנים.
25. יש לוודא אישור שימוש לגן אירועים בגוש 8034, חלקה 15 (גן אירועים קיים ונסגר בגלל העדר שימוש תואם תב"ע).
26. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת מתחם אילנות לתוכנית גוש 8034 חלקות 7,8 וחיבור השטח בדרך שתחבר את אזור התעשייה המערבי עם המתחם.
27. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור בית אריזה רגב גוש 8038, חלקה 28.
28. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור שטחי מסחר באזור מחלף אילנות העתידי (בכניסה לישוב) בגוש 8034, חלקה 11, 12, 14.
29. מליאת המועצה מבקשת את הכנסת אישור שטחי מסחר באזור כביש 562 והשטחים מצפון ליער קדימה בגוש 7882 חלקות 2, 24, 23, 22.
30. לאור העובדה שהתוכנית לא מציגה תלופה לחיבור אמיתי בין שני חלקי הישוב אנו מבקשים לבחון את האפשרות להגדיר את השטח המתפנה מכביש 562 כשטח לנופש פעיל – ספורטס וכיו"ב. במקום השטח שמוגדר ממערב ליער.
31. יש להוסיף התניה כי השטחים של המסחר והמגורים הצמודים לרחוב רוטשילד (ממזרח) יתוכננו ויבנו כך שממול המגורים יהיו מגורים, והמסחר יפנה כולו לכיוון אזור התעשייה.
32. לאור מצוקת שטחי המסחר מליאת המועצה דורשת כי הרחבת א.ת. מערבי תתבצע ללא חלוקת הכנסות עם אבן יהודה – בהתאם לסיכום עם צוות מנהל התכנון.
33. מליאת המועצה דורשת להטמיע את התיקונים שהועברו בחודש ספטמבר 2015 לצוות ההיגוי (ראו מצ"ב).

סיכום זה אינו חלופה לפרוטוקול הדיון

הישיבה ננעלה

מושיקו ארז
מנכ"ל המועצה
קדימה צורן

מושיקו ארז – מנכ"ל

שביט מס
ראש המועצה
קדימה צורן

שביט מס - ראש המועצה

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

12.1.2016

(עדכון)

לכבוד

חברי מליאת המועצה המקומית קדימה – צורן.
רות יוסף - ממונה על מחוז, משרד הפנים
בינת שוורץ - ראש מנהל התכנון – משרד האוצר.
דניאלה פוסק - מתכנתת המחוז, משרד האוצר.
אהוד יוסטמן - מנהל אגף בכיר לתכנון מקומי, משרד האוצר
ענת פיק - אדריכלית תכנית המתאר
חנן טוויטו – מהנדס המועצה
רמי יונג – אדריכל המועצה

הנדון: נספח תוספת להערות המועצה המקומית לתוכנית המתאר

1. הרחבת א.ת. מערבי עד לגבולות האני"מ.
2. מוסדות ציבור לאורך הצירים 40k35 – k זכויות.
3. "אצבעות ירוקות" (יש לבדוק את הפיכת השטחים החומים לירוק).
4. פארק – 8 דונם שמורה (בהתאם לתמ"מ).
5. הרחבת בית העלמין.
6. זכויות מאילנות הועברו לשטח גאולים (בצמוד) – יש להימנע מהעברת הזכויות ללא העברת השטח לתחום השטח המוניציפאלי של קדימה-צורן.
7. השלמת עבודות הועדה לשינוי גבולות – תנאי חובה כתנאי לביצוע חיבור בין צורן לקדימה.
8. בתא שטח 95 - (השטח שמצפון לרמת אמיר), 380 יח"ד לפי ההצעה הראשונית. שטח של 300 x 300 מטר, כ – 90 דונם, המועצה דורשת שהשטח יכלול תוספת של שטחי מסחר/תעסוקה.
9. צורן – 5106 + 5109 מדרום לתאי השטח להשלים את הרצועה הירוקה.
10. המועצה דורשת לבטל את הכביש הנופי שיוך לכיוון בית העלמין במקומו הקמת ספורטק, אם אפשרות להקמת מתחם לאירועים קהילתיים שיאחד בין שני חלקי הישוב.
11. מליאת המועצה דורשת את סימון כביש 561 (מזרח) בתחום שנקבע במסגרת תמ"א 3 בתכנית המתאר. המועצה קובעת כי כביש 561 (כאמור) הינו החלופה המועדפת על המועצה ללא החיבור המוצע דרומה העובר בתוך הישוב. מליאת המועצה מבקשת ממשרד התחבורה להתחיל בתכנון וקביעת לוח"ז לסלילת כביש 561 – מזרח.
12. הסטת 562 מזרחה מאושרת + סלילת נתיב ושביל אופנים לאורך 562.
13. חלוקה לתאי שטח: 1. קדימה
2. צורן + רמת אמיר
3. א.ת. מערבי
4. שטחי גאולים/פורת
14. **המועצה דורשת שיהיה סיכום של סה"כ הזכויות בתוכנית ע"מ לאפשר גמישות מקסימאלית וניוד זכויות בהכנת תכניות מפורטות**
לגבי הרחבת אזור התעשייה המזרחי:
א. יש שינוי מהותי בנסיבות לאחר חיבור צורן לקדימה ללא שטחי מסחר. השטחים הללו למעשה חייבים להיות 100% של קדימה-צורן.
ב. באפר – המלצה לבצע באפר ירוק בין אזור התעשייה המזרחי הקיים לא.ת. המזרחי המוצע בתוכנית.
ג. להוסיף שצ"פ ממערב 194, 208, 195.
15. בשטחי המסחר הרצויים - יש לחשב את 100% השטח שאנו צריכים להוסיף לעוד כ – 30% (בהנחה של 70% מימוש), ע"מ להגיע ל – 100% שאנחנו צריכים.
16. יש להוסיף את השטחים המיועדים להעברה לישוב שאינם בשטח השיפוט שלנו.

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

17. כביש 4 – שטחי מסחר לאורך כביש 4 (בטח שלאור העובדה שכפר יונה + פרדסיה מקדמים את א.ת. באזור שבין פרדסיה לכפר יונה.
18. תוספת יח"ד בשטחים להתחדשות עירונית – המועצה מפנה את תשומת הלב שבתוכנית לא באו לידי ביטוי אפשרות להוספת יח"ד כתוצאה מהתחדשות עירונית.

הוראות בינוי :

על אף האמור בתמ"א 38, בתאי שטח אלה תותר תוספת בנייה שלא תעלה על שלוש קומות נוספות על גבי מבנים קיימים.
כן תותר הרחבת דירות קיימות, ותוספת חדרי ביטחון ופירי מעליות, בהתאם להוראות תמ"א 38. תכנית מפורטת תוכן לכל אחד מתאי השטח בכללותו. התכנית תכלול תכנית בינוי, המציגה תפיסה תכנונית מגובשת ושלמה של תא השטח ביחס לתחום התכנית וסביבתה.
הוראות להרחבה ושיקום של בניין יציגו, בין היתר, הצמדת גינות לדירות בקומת קרקע, מרפסות לדירות בקומות ביניים, ומרפסות גג לדירות עליונות.
שיקום או הרחבה של דירה אחת בבניין או לחלק מבניין, יותנו בחוות דעת מהנדס הוועדה המקומית.
ביחס לתאי שטח 202 ו- 311, תכנית מפורטת המציעה התחדשותם באמצעות פינוי בינוי, שלא בהתאם להוראות דלעיל, לא תהיה בסמכות הוועדה המקומית.
בתכנית המפורטת לפינוי בינוי, יקבעו היקפי הבניה ואופי הבינוי, לשימושים המפורטים בסעיף 4.4 לעיל.

19. מתחם 205 – שטח חום 183 דונם – שלוחת מתנ"ס, לבטל.
20. לבטל את הצירים בין כביש 62, 61, 63, 64.
21. שטח 234 – לשנות השטח למסחר.
22. השטח שמסביב לצורן (השטח הירוק), לא כולל את ההמלצה של הוועדה לשינוי גבולות לתוספת שטחים מסביב לצורן!
23. שטחי מסחר – תביעות מאושרות – 58,200 מ"ר
גביית ארנונה – 2013 89,900 מ"ר
24. יעד איכלוס לפי התוכנית המוצעת 11,514 בתי אב
138 דוור מיוחד
11,652

- יח"ד בהתחדשות עירונית פינוי בינוי – מימון, רוזנבך, בן צבי, זיבוטינסקי, ההסתדרות??
26. המצב של עיבוי הישוב כפי שהוצג ע"י צוות התוכנית הינו:
עיבוי וציפוף – 1,990 יח"ד (לפי 2-3 נפשות)

כ -	5,000 נפש
יחד' מאושרות כיום	8,062 יח"ד
מצב קיים באיכלוס רמת אמיר:	22,000 נפש
עיבוי וציפוף	5,000 נפש
תביעות מאושרות	8,062 יח"ד
חדש	3,450 יח"ד

$$40,292 \text{ נפש} = 11,512 \times 3.5 \text{ יח"ד}$$

$$5000 \text{ נפש} = 1,990 \times 2.5 \text{ יח"ד בעיבוי וציפוף.}$$

$$13,502 \text{ יח"ד}$$

$$\text{יעד במימוש מלא: } 45,292 \text{ נפש.}$$

$$75\% \text{ מימוש: } 34,000 \text{ נפש.}$$

$$\text{שטחי מסחר לכל נפש} = 12 \text{ מ"ר}$$

75% אכלוס יעד שטחי מסחר/תעשייה/תעסוקה	407,000 מ"ר
במימוש מלא	543,500 מ"ר

27. הערכה כ - 27,000 מ"ר בא.ת. המשותף ללא השטחים החדשים: מתחם רולדין, בית אבות וכיו"ב.

שטחי מסחר בתביעות מאושרות	58,200 מ"ר
בלב השרון כ -	30,000 מ"ר
מוצע בתוכנית כ -	170,000 מ"ר
	258,000 מ"ר

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת מנכ"ל המועצה

- מעבר לכל מה שמוצע בתוכנית יש צורך ב –
השלמה ל – 75%, תוספת של 200,000 מ"ר
השלמה ל – 100%, תוספת של 285,000 מ"ר
* במידה וחלוקת ההכנסות תמשיך יש לקחת בחשבון את החלק היחסי בלבד!! של קדימה – צורן
בהכנסות מארנונה.
28. אחד מיעדי התוכנית הינה הקטנת היוםמות מ – 78% ל – 50% ע"מ שזה יתממש יש לבדוק את ההתפלגות של העובדים בישוב, וכיצד/האם התוכנית נותנת מענה בשטחים המוצעים.
29. עמוד 32 סעיף 6.1 ב'2 – הוראות התוכנית, יש לתקן – צפיפות המגורים המוצעת נטו בכל אזורי המגורים החדשים בעוד מגורים אי הנמדדת בשטח היעוד למגורים נטו ולאחר שהופשרו השטחים לצרכי ציבור שלא תגדל מ – 7 יח"ד לדונם. (כרגע כתוב – לא תקטן).
30. יש לכתוב מסמך מדיניות "הנחיות עיצוב אדריכלי לבניה חדשה ולתוספת בניה לכל אזור בתוכנית.
31. תא שטח 127 – 16 דונם – יש להוסיף גני ילדים (בשימושים מותרים).
- היקפי הבינוי: לא יעלו על 30% משטח היעוד בכל קומה, מקסימום 4 קומות.
32. תא שטח 301 – יש לשנות את זכויות הבניה שלא יעלו על 60%, 30% בכל קומה מקסימום 2 קומות + מרתף, שארית שטח גינון וריצוף (עמוד 35)
-מסחר + מבנים ומוסדות ציבור.
33. (גוש 8036 חלקה 60) לשנות למגורים מחקלאי (לא שטח לשימור/לול).
34. מתחם J – במתחם 269 זכויות עד 300% בניה ללא הגבלת גובה.
35. שימוש בתא שטח 41 – לאפשר שימושים תת קרקעים לאחסנה וכיו"ב.
36. תא שטח 5182 – יש להפריד לשני תאי שטח שונים:
א. מרכז קיים בו התנאים כפי שגרשם
ב. שאר השטח – בנוי עד 2 קומות כולל.
- אפשרות למרתפים. תוכנית הבניה לא תעלה על 30%. כל השאר מגונן/מרוצף/מקורה/ חניות ציבוריות.
37. $C1 = \text{מתחם A}$
תא שטח 221 – (להוריד את על יסודי) להשאיר לבית ספר/מבנה ציבור.
38. עמוד 24 – 4,5,2 – תת סעיף ג' – יש לשנות. לא יעלה על 3 קומות, תתאפשר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
39. מתחם 105 – פארק/גן ציבורי (עמ' 26)
4.12.1 – להוסיף שטחי מסחר – מסעדות, תיירות, חנויות ציבוריים, שירותים, תיירות תומכים.
40. 141 + 205, להעביר בצמוד ל – 105 ובשטח שמתפנה להכניס מגורים.
41. מתחם 200 – להעביר לסגול.
42. $C1 = \text{מתחם A}$
תא שטח 221 (להוריד את העל יסודי), להשאיר לבתי ספר ומבני ציבור.
42. עמוד 24 – 4,5,2 – תת סעיף ג' – יש לשנות. לא יעלה על 3 קומות, תתאפשר בניית מרתפים בקונטור בקומות הקרקע כולל אפשרות לשימוש המרתפים לחנויות.
43. מתחם 105 – פארק/גן ציבורי (עמ' 26)
4.12.1 – להוסיף שטחי מסחר – מסעדות, תיירות, חנויות ציבוריים, שירותי תיירות תומכים.
44. 141 + 205, להעביר בצמוד ל – 105 ובשטח המתפנה להכניס מגורים.
45. מתחם 200 להעביר לסגול.
46. $A1, A2, A3 = 1,060$ יח"ד.
- התניות לבניה – לא תתאפשר בניה במתחמים הללו ללא קיום התנאים הבאים:
א. מחלף אילנות.
ב. תוספת מסחר/תעשייה/שירותים של כ – 45,000 מ"ר.
47. שטח H1, H2, H3 הוקטן בין התכניות למתחמים.
48. מתחם אילנות/ארבורטום יש להוסיף מעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לכביש 4 + תחנות הסעה בשני הצדדים!
49. מתחם 301, בהתאם לפסי"ד הקיים, יש לתקן מתחם 301 ולהכיל ההסכם.
(שמור במחשב – "הסכם פשרה אגודת המים")

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999

1. The first part of the document is a list of names and addresses, which appears to be a directory or a list of contacts. The names are written in a cursive script, and the addresses are written in a more formal, printed script. The list is organized into columns, with names in the first column and addresses in the second column.

2. The second part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

3. The third part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

4. The fourth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

5. The fifth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

6. The sixth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

7. The seventh part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

8. The eighth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

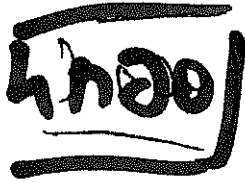
9. The ninth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

10. The tenth part of the document is a series of handwritten notes and signatures. The notes are written in a cursive script, and the signatures are written in a more formal, printed script. The notes appear to be a list of instructions or a series of questions, and the signatures appear to be the names of the people who wrote the notes.

50. יש להוסיף גוש 8036 חלקה 60 על שטח חקלאי מתבקש לשנות למגורים בתכנית המתאר.
51. הוספת 30-50 אחוז תוספת בניה בשכונה באזור רחוב שבזי, בהתאם לגודל המגרשים.
52. גוש 8035 חלקה – 1,9 - להעביר את טיילת האופניים כ – 20 מטר צפונה! להרחיב את השטח המיועד למגורים צפונה בהתאם לגבולות המגרשים!

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות' משרד עורכי-דין | **HBB**
HARTAVI-BORNSTEIN-BASSON & CO. LAW OFFICES

ZEEV HARTAVI, M.Jur
MIRA BORNSTEIN, LL.B
DAVID BASSON, LL.B
HAGAI MEDAN, LL.M
EZRA KOKIA, LL.B
ROY HARASH, LL.B, B.A
SIMON TOUSSOUN, LL.B
ELAD STUPEL, LL.B
AVRAHAM BABAJANOV, LL.B, B.A
DANA STIER, LL.B
TALIA LAPAN, LL.B
YEHOASHUA ITZCHAKI, LL.B
YOSSI KLEIN, LL.B
TZVI DOROT, LL.M
Yael ZALENZKY, LL.B
SHANI KETER, LL.B, B.A
KARIN MISGAV, LL.B, B.A

זאב הרטבי
מירה בורנשטיין
דוד בסון
חגי מידן
עזרא קוקיא
רוי הרש
סימון טוסון
אלעד סטופל
אברהם בבנימוב
דנה שטיר
טליה לפן
יהושע יצחקי *
יוסי קליין
צבי דורות
יעל זלנצקי
שני כתר
קרין משגב

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

Date: 10 פברואר, 2016 תאריך:

* נוטריון

בדואר רשום + אישור מסירה

בפקס

לכבוד
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז מרכז
הרצל 91
קריית הממשלה
רמלה 7243003

א,ג,נ,

הנדון: בקשה לעיון מחדש בהפקדת תכנית המתאר – יישוב קדימה – צורן

בשם מרשתי, המועצה המקומית קדימה – צורן (להלן – "המועצה"), הריני לפנות אליכם בדברים הבאים, כדלקמן.

1. ביום 26.10.2015, החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית המתאר ביישוב קדימה – צורן בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה (להלן – "ההחלטה") ובתנאים לסעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה, וזאת למרות התנגדותה והסתייגותה של המועצה, בנוגע לחלקים בתכנית, במתכונת שהופקדה.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 26.10.2015, רצ"ב כנספת 1.

2. לאחר ההחלטה, ביום 6.12.15, נשלח לוועדה המחוזית מכתבו של עו"ד ברוך חייקין בשם המועצה, שם פורטו חלק מטענות המועצה בנוגע להחלטה ונתבקש במסגרת המכתב, לבטל את ההחלטה וליתן למועצה, כפי שמתבקש בנסיבות העניין, לטעון ולהביע את עמדתה ביחס לתכנית טרם הפקדתה להתנגדויות.

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

3. למותר לציין, כי מכתבו של עו"ד חייקין לא נענה על ידי הוועדה המחוזית עד ליום זה.

- 2 -

4. ביום 17.12.15, נשלח גם מכתבו של ראש המועצה, מר שביט מס, שם בין היתר הציע ראש המועצה מתווה, לפיו לצורך קידום יעיל ונכון של אישור תכנית המתאר תערך במליאת המועצה המקומית ישיבה בה תאשר המועצה את התכנית ואז תמליץ על תיקונים הכרחיים בתכנית, לאחר מכן, יועברו ההמלצות לתיקונים לוועדה המרחבית שרונים, ולאחר גיבוש מלא של התיקונים הן במועצת והן בוועדה המרחבית, יתקיים דיון נוסף בהפקדה של התכנית, בוועדה המחוזית.

ברי, כי המתווה הנ"ל הוא הנכון בנסיבות העניין וזה המגבש את האיזון שבין הפקדת התכנית וקידום תכנית המתאר, לבין שמיעת טענות תושבי המועצה, ביחס לתכנית, בלב פתוח ונפש חפצה ובטרם ההפקדה של התכנית.

5. יצוין, כי נכון להיום, כבר גובשו התיקונים המוצעים לתכנית על ידי המועצה והם הועברו גם במסגרת פגישה שנערכה עם צוות מינהל התכנון המטפל התכנית ובוועדה המרחבית שרונים, ובשלב זה, נקבעה פגישה נוספת עם צוות מנהל התכנון בנוגע לרשימת התיקונים הנ"ל.

רשימת התיקונים המוצגת ביחס לתכנית שקיבלה את אישור המועצה, רצ"ב כנספת 3.

6. על חשיבות תכנית המתאר לעתידה של המועצה והתושבים בה, אין צורך להאריך. אישור תכנית המתאר הינה למעשה אישור המתווה העקרוני של המשך חייהם של תושבים רבים במועצה עד לשנת 2035, ולכך השלכות עתידיות מרחיקות לכת.

7. הואיל והתכנית במתכונת המופקדת לא מספקת פתרונות מלאים לתושבי המועצה וקיימים במתכונת התכנית פגמים יסודיים ומהותיים, כפי שניתן ללמוד מהרשימה אותה הכינה המועצה אשר מכירה יותר מכל גורם תכנוני את הצרכים התכנוניים של הציבור במועצה, הרי שלא ניתן היה לאשר את הפקדת התכנית, במתכונת כפי שהוחלט בהחלטת הוועדה המחוזית ביום 26.10.2015.

8. יתרה מכך – כפי שכבר נכתב לוועדה המחוזית, התכנית כלל לא קיבלה ולא התייחסה לתיקונים שנתבקשו על ידי המועצה עוד בטרם התחלטה והיא התעלמה מצרכים מהותיים של תחבורה ובעיות של צפיפות הנוגדות את תמ"א 35 והתעלמה לחלוטין מצרכי התושבים במועצה.

9. חשוב להדגיש – התכנית אשר הוכנה למעשה עבור תושבי המועצה נוגדת למעשה את צרכיהם, ועל כן, הוועדה הנכבדה לא היתה יכולה להחליט על הפקדתה של התכנית. קיים טעם לפגם – כי תכנית מתאר ליישוב מופקדת תחת מחאתם של תושבי המועצה לחלקים ניכרים ועיקריים ממנה ועוד יותר מכך, קיים טעם לפגם כאשר תכנית שהוכנה עבור התושבים, נעדרת כל התייחסות לרשימת הליקויים אותם הכינה המועצה בטרם ההחלטה על ההפקדה ומתוך היכרות ממשית לצרכי התושבים וליישוב בכלל.
10. אין חולק, כי החשיבות בהכנת תכנית המתאר הינה רבה ביותר והמועצה מבקשת לקדם מטרה מבורכת זו ולא לעכב ולפגוע בה. יחד עם זאת וכאשר מדובר בתכנון ארוך טווח, חייבת להיות התייחסותם של תושבי המועצה לנגד הוועדה המחוזית ועוד בטרם הפקדת התכנית להתנגדויות.
11. ישנה חשיבות עליונה, כי תכנון של תכנית מתאר ייעשה יחד עם המועצה והתושבים ובשיתוף. לאורך הכנת התכנית העבירה המועצה פעם אחר פעם את הליקויים שמצאה בתכנון וזאת מתוך מגמה ורצון לשפר ולתקן את התכנית, כך שתתאים לצביון היישוב המוכר קודם לכן, לתושבי היישוב ולמועצה כנציגתם של התושבים.
12. על מנת שלא להאריך שלא לצורך, וכיוון שכבר במכתב שנשלח מיד לאחר ההחלטה על ידי עריד חייקין פורטו ברחל בתך הקטנה, הליקויים המהותיים שנתגלו בתכנית במתכונת שהופקדה, וכן כבר הוכנה רשימה של ליקויים המצייב כנספת 2 לעיל, ובין היתר, בעניין, התנאים בהחלטה הנוגדים את ההסכמים שנחתמו על ידי המועצה בנוגע ליער אילנות ובשטחים הסמוכים לרמת אמיר; אי ההתאמה הקיימת בין התכנית לתמ"א 35 בכל הקשור לצפיפות יחידות הדיור המותרות בתכנית; חוסר ממשי בפתרון תחבורתי הולם ונכון לצרכי התחבורה ביישוב ובמיוחד לאור הצפיפות הגדלה ביישוב לפי התכנית; חוסר מהותי בשטחי מסחר ותעסוקה, וכיוצא בליקויים המפורטים כאמור בנספח 2 לעיל.
13. אשר על כן, וכיוון שמדובר בהחלטה הפוגעת פגיעה אנושה בצרכי תושבי המועצה, ומתוך זכאותם הבסיסית של תושבי המועצה לנהל את צרכיהם התכנוניים בעצמם או למצער, בהשתתפותם ותחת התייחסות לטענותיהם בעניין, מבוקש מהוועדה הנכבדה לעיין מחדש בהחלטה מיום 26.10.2015, ולזמן את הח"מ ונציגות המועצה לדיון.

- 4 -

14. הדבר מתבקש, אף לאור הפגישות שנערכו לאחרונה הן במסגרת מליאת המועצה שאישרה את תכנית המתאר בכפוף לרשימת הליקויים והתיקונים המתבקשים במסגרת תכנית המתאר וכן לאור הפגישות שנתקיימו עם צוות מנהל התכנון לבין נציגי המועצה בקשר לתיקונים המבוקשים בתכנית, וניראה כי בשלב זה, ובטרם יתפוך הדבר למכה אנושה עבור תושבי המועצה, יש לקיים עיון מחדש בהחלטה ובתנוד כד לקיים דיון נוסף בתכנית ולזמן את הח"מ ונציגי המועצה לדיון הנ"ל.

לסיכום:

15. הואיל ומדובר בתכנית המתווה את המשך חייהם של תושבי המועצה לעוד שנים רבות וכיוון שמדובר בתכנית בעלת חשיבות מיוחדת עבור תושבים רבים ביישוב, מבוקש לקבל את הבקשה ולעניין מחדש בהחלטה מימם 26.10.2015, שאושרה למרות הפגיעה שיש בה כלפי תושבי המועצה.

16. כמו כן, מבוקש לקיים דיון בוועדה הנכבדה, בהשתתפות נציגי המועצה והח"מ.

17. הליך זה מתבקש בנסיבות העניין ולאור העובדה, כי ההחלטה נשוא הבקשה דנן, הינה החלטה מרחיקת לכת עבור תושבי המועצה שלא יתכן שתתן לתקנה בשלב מאוחר יותר.

בכבוד רב,
דוד בסון, עו"ד – סגן טו"ר, עו"ד
הרטבי-בורנשטיין-בסון ושות'

העתק:

מר אריה דרעי, שר הפנים
ראש ראשות מקרקעי ישראל
גבי רות יוסף, ממונה על המחוז, משרד הפנים
ראש קבינט הדיור, משרד האוצר
גבי בינת שוורץ, מנהלת מנהל התכנון, משרד האוצר
גבי דניאלה פוסק, מתכנתת מחוז, משרד האוצר
גבי ענת פיק, ראש צוות תכנון
מר אהוד יוסטמן, מנהל אגף בכיר לתכנון המקומי
מר שביט מס, ראש המועצה
מר מושיקו ארז, מנכ"ל המועצה
מר חנן טויטו, מהנדס המועצה
מר רמי יוגב, אדריכל המועצה
מר ברוך חייקין, עו"ד יועמ"ש

451121337



לשכת ראש המועצה

יום חמישי, 17.12.2015, ה' בטבת תשע"ו

לכבוד

גב' בינת שוורץ – ראש מינהל התכנון

גב' דניאלה פוסק – אדריכלית מחוז המרכז

מר. אהוד יוסטמן – ראש צוות תכנון ותוכנית המתאר – מינהל התכנון

הנדון: הצעה למתווה לאישור להפקדה של תכנית המתאר של קדימה צורן.

מכובדי שלום רב,

1. ראשית אני רוצה לנצל הזדמנות זו להודות לכם ולצוותים שלכם על העבודה הקשה שאתם משקיעים עבור תכנית המתאר של קדימה – צורן, המסירות של כולכם ראווה לכל שבח.
2. לאור התקלות שהתגלו בהחלטה להפקדת תכנית המתאר בוועדה המחוזית – כפי שעולים ממכתבו של היועמ"ש למועצה המקומית קדימה-צורן שנשלח אליכם (לצורך הנוחות מצ"ב), ולאור הרצון של כולנו להגיע להפקדת תכנית מוסכמת על כל השושבינים שלה, קרי מנהל התכנון, הוועדה המחוזית והמועצה המקומית קדימה צורן, ולאחר ששוחחתי היום עם הגב' בינת שוורץ אבקש להציע לכולנו מתווה מהיר ויעיל להתקדמות מוסכמת להפקדת תכנית המתאר של קדימה-צורן.
- א. מליאת המועצה המקומית תדון בתוכנית בתאריך 5.1.2016 ותאשר אותה או תמליץ על תיקונים בה (הדיון היה אמור להתקיים ב 22.12 אולם נדחה בעקבות בקשתו של ראש המועצה לשעבר יצחק גולברי שיעדר מהארץ בתאריך זה).
- ב. דיון בוועדה המרחבית שרונים – לאחר הדיון במליאת המועצה המקומית, נכנס את מליאת הוועדה המרחבית שרונים במטרה לאשר גם בוועדה את התוכנית שאושרה על ידי המליאה.
- ג. פרוטוקול מליאת המועצה והוועדה המרחבית בצירוף ההסתייגויות שיועלו, יועבדו ביחד עם צוות מינהל התכנון ויועלו על עזר (מפה), לכך יתווספו התיקונים/ תוספות (המוסכמות בלבד) על המועצה צוות מנהל התכנון, כפי שהועלו בדיון האחרון בוועדה עד לסוף חודש פברואר 2016.
- ד. במהלך חודש מרץ 2016 לאחר שהוטמעו השינויים ככל שיהיו בנספחי התוכנית, ולאחר כל האישורים, יתקיים דיון להפקדה של התוכנית בועדה המחוזית.

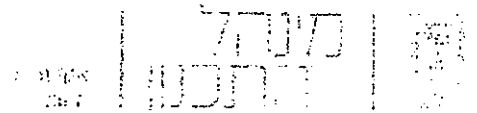
רק המשך שיתוף פעולה ועבודה משותפת של כולנו יובילו להצלחה של הפקדת התוכנית ותביא לקדימה-צורן תכנית מתאר מצוינת שתאפשר פיתוח נכון של הישוב בשנים הבאות וכל זאת בלוח זמנים קצר.

אשמח לשיתוף הפעולה המלא שלכם,

בברכה,
שביט מס – ראש המועצה.

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



יב' באדר התשע"ו
21 בפברואר 2016
תמק. 2016-388

לכבוד
שי באב"ד – יו"ר ועדה מחוזית מחוז מרכז

שלום רב,

הגדרו: תכנית מתאר קדימה צורן - בקשה לדיון חוזר להפקדה

תכנית המתאר הכוללת קדימה-צורן מקודמת ע"י האגף לתכנון מקומי. התכנית נדונה להפקדה בוועדה המחוזית מרכז בתאריך 26.10.2015.

בהחלטת ההפקדה ישנם מספר נושאים מהותיים אשר הותלט עליהם בדיון פנימי בלבד. מאחר והם לא עלו בדיון החיצוני, לא ניתנה לצוות התכנון או לרשות המקומית הזדמנות להגיב ולהסביר בפני חברי הוועדה את עמדתם בנושאים אלו.

אנו מבקשים לקיים דיון חוזר בנושאים אלה מהסיבות הבאות:

1. בסעיף 24 להחלטה נאמר: "יקבע בהוראות התכנית כי תכנית זו תהיה מפורטת לעניין דרכים ותשתיות כלל עירוניים, למעט לעניין דרך הגישה הצפונית לקדימה (סעיף 6 להחלטה), תוך חובת הבנת תכנית פיתוח. במסמכי התכנית יתווספו הוראות מפורטות לעניין זה, בתאום עם לשכת התכנון." תכנית המתאר קדימה צורן היא תכנית כוללת שלא מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה. אחרי העקרונות החשובים של תכנית מתאר כוללת הוא חגמישות התכנונית שהיא מאפשרת תוך הנחיה להכנת תכניות מפורטות בהתאם לעקרונותיה. בנוסף, הכנת תכניות מפורטות לדרכים ותשתיות דורשת תשומות שלא הוכנסו להגדרת העבודה של צוות התכנון של תכנית כוללת, כגון – הכנת תנחות וחתכים ברמה מפורטת, מדידות מדויקות בשטח, תיאומים שונים וכו', לכן נדרש לבטל דרישה זו.

2. בסעיף 27 להחלטה נאמר: "הוועדה קובעת כי ביעוד מגורים א' (בניה חדשה) הבניה תהיה בצפיפות שבין 7-14 יח"ד/דונם נטו. ייקבע כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 6 קומות." בתכנית המתאר שהוגשה למוסדות התכנון, מתחמי הבניה החדשים בצפון ובמזרח קדימה הוותיקה נקבעו בהתאם לאופי הבניה הקיים ביישוב, צפיפות ממוצעת של 7 יח"ד וגובה של 3-4 קומות. הגדלת הצפיפות מ-7 יח"ד לדונם ל-14 יח"ד לדונם תוביל לבינוי חזר לאופי היישוב הקיים וייצור חיץ בין אזורי המגורים הקיימים במושבה הוותיקה לסביבה הכפרית העוטפת אותה, זאת בניגוד לחזון התכנית ולמטרותיה שקבעו שמירה על חתך מגורים נמוך בצפיפות בינוי בינונית במטרה לייצר מעבר הדרגתי ומבוקר מכפריות לעירוניות רכה. אולם, גם אם עמדה זו לא מתקבלת, הוועדה המחוזית לא קבעה הגדלה של זכויות הבניה בהתאם, לא התייחסה לצורך בהגדלת שטחים לצרכי ציבור ולתיזוק הבסיס הכלכלי לפי הפרוגרמה של התכנית בהתאם להגדלת יחידות הדיור הצפויה כתוצאה מהגדלת הצפיפות. ולכן, נדרש שינוי לסעיף זה בהחלטת הוועדה, כך או כך.

בהתאם לכל האמור לעיל, אנחנו מבקשים לקיים דיון נוסף לצורך תיקון הליקויים הנ"ל בצד שמיעת עמדת הרשות המקומית ומגיש התכנית בסוגיות מהותיות אלה.

בברכה,

אהוד יוסטמן
מנהל אגף בכיר
לתכנון מקומי

העתקים: דניאלה פרטק – מתכנתת מחוז מרכז
שביט מס – ראש המועצה המקומית קדימה-צורן



מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

2. תוכנית - 457-0112086 : תכנית מתאר קדימה צורן

רקע:

תכנית מתאר קדימה צורן, חלה על כל מרחב התכנון של הישוב המאוחד קדימה צורן וכוללת שטח שבתחום המועצה האזורית לב השרון. התכנית מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח הישוב עד לשנת היעד - 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 העיר ולעמידה ביעדים שהוגדרו בתכנית זו.

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

בסיס עקרונותיה של התכנית קובע יצירת חיבור וחיזוק הקשר בין קדימה לצורן באמצעות יצירת תשתית למגנטים שיעודדו את השותפות בין חלקי הישוב, יצירת מרכז חדש לישוב והנגשת חלקי הישוב 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 מציעה סה"כ כ- 15,000 יח"ד (תוספת של כ- 7000 יח"ד). התכנית שומרת על צפיפות שלא תפחת מ- 7 יח"ד לדונם נטו באזורים החדשים המוצעים לפיתוח.

התכנית מציעה חיזוק והגדלת הבסיס הכלכלי והתעסוקתי של הישוב ושל תרשות המקומית באמצעות יצירת תשתית להגדלת שטחי התעסוקה, זאת באמצעות קביעת כ- 70,000 מ"ר שטחי מסחר (תוספת של כ- 51,000 מ"ר), וכ- 155,000 מ"ר שטחי תעסוקה (תוספת של כ- 118,000 מ"ר).

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

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

מתחם A כולל את חלקו הצפוני של הישוב קדימה ושטחים חקלאיים הגובלים.

מתחם B כולל את השכונות הדרומיות של הישוב קדימה.

מתחם C כולל את החלק הדרום מערבי של הישוב קדימה חלקו בנוי וחלקו מוצע כשטח חדש לבינוי במסגרת תכנית מח/ 309 שבהליך ההתנגדויות.

מתחם D מתחם הכולל ברובו את אזור יער אילנות המזרחי.

מתחם E כולל את אזורי המגורים הקיימים בצורן.

מתחם F כולל את השטחים החקלאיים ממערב לצורן וכן את שכונת "ירמת אמיר".

מתחם G כולל את השטחים הפתוחים ממזרח ומצפון לקדימה וכולל את יער קדימה, שמורת חולות קדימה, שמורת אלוני קדימה, שטחים חקלאיים ובית העלמין.

מתחם H השטחים החקלאיים שבין קדימה לדרך 562 ומצפון לאזור התעשייה המשותף עם המועצה האזורית לב השרון.

מתחם I כולל את חלקו המערבי של יער אילנות.

מתחם J כולל את אזור התעשייה המערבי הקיים והשטחים שמצפון לו.

מתחם 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 תחבורה, נספח חברתי ונספח כלכלי תעסוקתי.

נספחי תשתיות : מים, ביוב, ניקוז.

קידום התכנית לווה ע"י הועדה הבינמשרדית, לתכנית נערכו מספר ישיבות היגוי.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

ביום 26.5.13, דנה בתכנית הועדה המקומית לב השרון, ביום 29.5.13, דנה בתכנית הועדה המקומית "שרונים" שהמליצה על התכנית בכפוף לשינויים, כמפורט בהחלטתה.

לאחר הבחירות למועצה, נערכו מספר ישיבות במחוז שבהם הוצגה בהרחבה עמדת המועצה בהרכבה החדש, כפי שקיבלה ביטוי בין היתר במכתבים מיום 16.3.15 ומיום 7.9.15.

ביום 18.12.13, נערכה ישיבת היגוי בעניין התכנית.

ביום 14.5.14 נערכה ישיבת היגוי נוספת בה ביקש ראש המועצה המקומית לאפשר לו את הצגת התכנית בפני הנהלת המועצה המקומית, מליאת המועצה המקומית והציבור.

ביום 18.6.14 נערכה ישיבה נוספת בראשות הממונה על המחוז, ישיבה זו התמקדה בהיבטים הכלכליים של התכנית ובסיכומה נקבע בין היתר כי ראש המועצה המקומית קדימה צורן יעביר את עמדת המועצה בקשר לתכנית עד ליום 31.7.14.

ביום 24.7.14 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית ובסיכומה נקבע כי הרשות המקומית תעביר את הערותיה לתכנית עד ליום 31.8.14 ושבתכנית המתאר תוצג בפני הנהלת מועצת הרשות במהלך חודש ספטמבר.

ביום 27.10.14 נערכה ישיבה נוספת בסוגיות הכלכליות עם ראש המועצה המקומית קדימה צורן.

ביום 23.3.15 נערכה ישיבה נוספת עם נציגי המועצה המקומית קדימה צורן בה סוכם כי התכנית תשובץ לדין במהלך חודש מאי.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

ביום 3.5.15 התקבל מכתב הערות נציגי קק"ל ומכתב המשרד להגנת הסביבה לתכנית.

ביום 4.5.15 דנה הועדה בתכנית ולאור בקשת נציגי המועצה המקומית קדימה צורן החליטה לשוב ולדון תוך 3 חדשים ולאחר שיתקיים במחוז דיון אשר אליו יוזמנו חברי הועדה המחוזית, נציגי הועדה והמועצה המקומית וצוות התכנון לצורך ליבון הנושאים אשר במחלוקת. משרד התחבורה יעביר את התייחסותו לתכנית ללשכת התכנון. בהתייחס לכביש 561, 562 ומערך תחבורה ציבורית הנדרש לשוב.

ביום 8.7.15, התקיימה בלשכת התכנון ישיבה כנדרש בהחלטת הועדה המחוזית, לישיבה זו לא הגיעו נציגי הועדה המקומית.

ביום 25.10.15 התקבל מכתב הערות נוסף של המשרד להגנת הסביבה ומכתב הערות של נציג החברה להגנת הטבע ומכתב התנגדות של עיריית נתניה.

ביום 26.10.15 דנה הועדה המחוזית בתכנית. בעת הדיונים בפני הועדה, הוצגו שלוש חלופות: החלופה שגובשה ע"י הועדה הבינמשרדית ושהוצגה בעת הדיונים בפני הועדה המקומית לב השרון ושרונים, חלופה מתוקנת בהתאם להחלטות הועדות המקומית שרונים ולב השרון וחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14 בלשכת התכנון.

החלטת הועדה :

" הועדה, לאחר שהוצגה לה תכנית מתאר קדימה צורן ע"י חברי צוות התכנון ונציגי מינהל התכנון, מברכת את הישוב על הכנת התכנית. לאחר שבחנה את החלופות השונות (בכללן החלופה שהומלצה על ידי הועדה הבינמשרדית, החלופה שהומלצה על ידי הועדות המקומיות והחלופה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 14.5.14) ושמעה את הסברי נציג ועדה המקומית והישוב, מחליטה להפקיד את התכנית בהתבסס על תשריט חלופת סיכום הישיבה בלשכת התכנון, מיום 14.5.14.

בהתייחס לחלופה שהומלצה על ידי הועדות המקומיות : בפני הועדה הוצג תשריט מתוקן הכולל תיקונים בהתאם להמלצת הועדה המקומית שרונים ולב השרון, תשריט זה כולל בקשות לאישור מוקדי מסחר ותעסוקה פזורים ושאינם סטטוטוריים לאורך דרך ארצית מספר 4, בשטח החקלאי שמצפון לגן לאומי חולות קדימה (בית אריזה), מבנה לצרכי חירום והצלה בשטח החקלאי

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

שממערב לאזור הפיתוח בקדימה (לא קיים בפועל), תחנת תדלוק מוצעת בשטחים הפתוחים שממזרח לדרך הקיימת 562. הועדה סבורה כי אין לקבל חלופה זו מהסיבות הבאות : מוקדים למסחר/תעסוקה וגני ארועים לאורך דרך ארצית מספר 4 אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות המועצה הארצית והועדה המחוזית הסבורות שאין לאפשר מסחר בשולי הערים ולאורך דרכים ארציות וגני אירועים בשטחים הפתוחים ומכוונות את המסחר למרכזי הערים וגני אירועים לאזורים חמיועדים לפיתוח. לעניין בית האריזה המוצע בשטח החקלאי סבורה הועדה כי מדובר ביעוד לתעשייה חקלאית שמקומה באזורי תעשייה ולא בתחום השטחים החקלאיים הפתוחים.

דיון פומבי:

אדרי' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז: מציגה את הרקע להחזרת התכנית לדיון, בשל נושאים שלא עמדו בפני הועדה. הבחירה כי אין מדובר בדיון חוזר בהפקדת התכנית אלא דיון במספר נושאים עקרוניים. ציינה כי לאחר הדיון התקבל מכתב מהמועצה המקומית מלווה בהחלטות מועצה. חלק מהנושאים הם נושאים לדיון בהתנגדויות. היום דנים רק בסוגיות שהן מהותיות להחלטה.

ענת פיק, עורכת התכנית: הסבירה כי לטענתה ההחלטה על הגדלת הצפיפות וגובה המבנים עלולה לפגוע בזהות הישוב קדימה-צורן וכן לפגוע במרקם לשימור שנקבע בתמ"א/35.

שביט מס, ראש המועצה: ציין כי אף אחת מחלופות התכנון שהוצגו בדיון הקודם לא משקפת את רצון הישוב. ציין כי הרשות המקומית היא רשות גרעונית והתכנית צריכה לעזור לרשות לצאת מהגרעון. ציין כי אין לרשות מספיקות הכנסות על מנת לממן את תוספת יחיד ולספק שירותים לתושבים כל עוד לא מוסיפים לרשות המקומית אזורי תעסוקה. טען כי אין קיימות לתכנית המתאר. ביקש לא לגרום לרשות המקומית להתנגד לתכנית המתאר של הישוב. יש להקפיד על שלביות ביצוע.

ציין כי הרשות המקומית מבקשת להקים בשטח שמתפנה מביטול דרך 562 הקיימת בפועל, שימוש קרקע שיהווה חיבור בין צורן וקדימה כגון ספורטק, מועדון ספורט. ציין כי אזור התעשייה המערבי, יש צורך להרחיב את הדרכים בכניסה לישוב מדרך ארצית מספר 4, יש לאפשר יציאה דרומה לכיוון דרך 553.

ציין כי כביש 562 נמצא כעת בביצוע ולכן כל התוויה שונה לא רלוונטית. מבנים גבוהים לא מתאימים לישוב, ביקש לא לעלות על צפיפות של 7 יחיד דונם נטו. ציין כי סגירת גן האירועים קדמת עדן ומיזם מסחרי באזור יער אילנות פוגע בהכנסות הישוב, חשוב שתחנת ההצלה תהיה בצמוד לכביש 4.

820/

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את נציגי הרשות המקומית, את יו"ר הועדה הבינמשרדית, ואת עורכת התכנית, מחליטה לעדכן את החלטתה מיום 26.10.15 בדלקמן:

1. היות ומדובר בתכנית מתאר כוללנית שאינה מפורטת, סבורה הועדה כי לא נכון בשלב זה לקבוע את תכנון המפורט של הדרכים הראשיות בתחום הישוב, ולכן יבוטל סעיף 24 בהחלטה מיום 26.10.15.
2. בסעיף 27 בהחלטת הועדה נקבע: " הועדה קובעת כי ביעוד מגורים א' (בניה חדשה) הבניה תהיה בצפיפות שבין 7-14 יח"ד/ דונם נטו. ייקבע כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 6 קומות". הועדה קובעת כי על מנת לממש את החלטתה יש צורך להגדיל את זכויות הבניה במתחם זה בהתאם. מסמכי התכנית יעודכנו לפי ההחלטה, בתאום עם לשכת התכנון. כמו כן, ייכתב בסעיף כי גובה הבניה למגורים יהיה עד 5 קומות.
- בנוסף, יקבע ביעוד מגורים א' (בניה חדשה) כי לפחות 30% מסך יחידות הדיור בבניה החדשה יוקצו כדירות קטנות (עד 85 מ"ר עיקרי ושרות) וכי גודל ממוצע ליח"ד יהיה 110 מ"ר.
3. בסעיף 4 בהחלטות ההפקדה - העוסק באתר הפסולת, ייתווספו המילים את: "יסומן כסימבולי".
4. יתווספו זכויות בניה לתעסוקה באופן שסך הזכויות לתעסוקה לא יעלו על 12 מ"ר לנפש, לפי ממוצע גידול האוכלוסייה החזוי לאור הגדלת צפיפות הבניה. מסמכי התכנית יעודכנו לפי ההחלטה, בתאום עם לשכת התכנון.
5. יקבע בהוראות התכנית כי באזור יער קדימה יתאפשרו פעילויות של ספורט ונופש בתאום עם קק"ל ובהתאם לתכנית שתוכן ליער.
6. יצוין בהוראות התכנית כי תכניות מפורטות יתייחסו לצורך במתן פתרון להגנה על מקורות המים בישוב, מניעת מטרדי רעש, עמידה בכללי פיתוח בר קיימא, שמירה על איכות האוויר, שמירה על איכות הסביבה ומניעת הקרינה. כמו כן תכניות מפורטות יתייחסו לפתרונות להגברת המחזור, טיפול בגורמי פסולת, קביעת מדיניות מחזור לפסולת מוצקה ובחינת האפשרות לשימוש בפחים מוטמנים הן בשכונת הקיימות והן באזורי הפיתוח החדשים.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

3-4. הצ/1/2/410, הצ/1/2/135, הצ/1/2/188 - שינוי תנאי ביצוע לפי סעיף

145(ג) לחוק

רקע:

תכנית הצ/1/2/410, הינה תכנית תקפה מיום 3.2.2003, להקמת שכונה הכוללת 1246 יח"ד, שטחי ציבור, מסחר בהיקף 6000 מ"ר שטח עיקרי ומשרדים בהיקף זהה בצפון היישוב כפר יונה.

מטרות התכנית :

1. פיתוח שכונה במסגרת תכנית האב של כפר יונה ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד, מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר, תעסוקה ומגורים, דרכים, שטח כפרי פתוח ואזור לתכנון בעתיד.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. הקלה בקו בנין מכביש 57 הקיים מ- 100 מ' ל- 50 מ' לחניונים וגינון.
4. קביעת הנחיות ומגבלות בניה, כולל הוראות אקוסטיות.
5. קביעת זכויות בניה.

תכנית הצ/1/2/135, הינה תכנית תקפה מיום 8.7.10, להקמת שכונת מגורים במזרח כפר יונה (מקבי"ת ינוב) בשטח של כ- 500 דונם שמדרום לדרך 57 (רחוב העצמאות) וממערב לדרך 562. השכונה המתוכננת כוללת 2,066 יח"ד רגילות ודיר מוגן בבנייה רוויה וצמודת קרקע, אזורי מסחר, אזור ספורט ונופש, אזור לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, התוויית דרכים ומעברים תוך חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון עבור תכניות בינוי ופיתוח.

תכנית הצ/1/2/188, הינה תכנית תקפה מיום 24.10.13 להקמת שכונת מגורים בת 1,202 יח"ד בצפון כפר יונה ממערב ובצמוד למתחם תכנית הצ/1/2/410.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

לעניין דרך ארצית מספר 561 ציין כי הרשות המקומית לא תוכל לממש את הכביש שהוחלט עליו במועצה. ביקש כי דרך 561 תסומן כמו בתמ"א/3.

אהוד יוסטמן, יו"ר הועדה הבינמשרדית: ציין כי תכנית מתאר כוללת היא תכנית שלא מוציאים מכוחה היתרי בניה. ההחלטה כי הדרכים תיחנה מפורטות אינה מעשית ולא ניתן יהיה לממש את ביצוע. מבקשים לא לשנות את המתווה ולא לאפשר דרכים מפורטות בתכנית כוללת. ציין כי ישנו קושי בתזמון, מגורים נראים יותר זמינים למימוש לעומת מימוש התעסוקה. כמו כן, ביקש לסמן את אתר הפסולת שבסמוך לדרך מספר 562 כסימבול, וזאת לאחר וטאום עם המשרד להגנת הסביבה.

משה פרלמוטר, נציג הגופים הציבוריים: ציין כי אינו מסכים עם המיקום המוצע לספורטק. מדובר ביער ויש לשמור על רצף של יער אחרת השטח יאבד את הצביון שלו. לא מתאים באזור זה שימוש אינטנסיבי.

נינה עמיר, קק"ל: ביקשה להשאיר את היעוד כיער. ציינה כי נשאר 3 יערות קטנים באזור השרון אין לפגוע בהם.

תמי וינר סרגוסי, אדריכלית הנוף של התכנית: ציינה כי הקשר בין קדימה לצורך חשוב מאד והפארק המוצע יענה על צורך זה. העתקת הפארק תפגע ביער.

דניאלה פוסק, מתכננת המחוז: ציינה כי סביר והגיוני שרשות מקומית תגיש התנגדות לתכנית המתאר.

דיון פנימי:

אדר' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז: הזכירה את כל הנושאים שעולים לבחינה מחודשת:

1. התאמת זכויות ובינוי לצפיפות שקבעה הוועדה.
2. תשתיות יהיו לא מפורטות – ממליצים לשנות התנאי.
3. הזזת מתחם הספורטק המוצע - ניתן לבחון עם קק"ל ולתאם פעילויות במקום במסגרת תכנית היער שבקליטה.
4. לעניין דרך מספר 561 - לתכנית קדמו ועדות רבות וההמלצה היא לא לשנות את ההחלטה הקודמת. הכביש העוקף המוצע לא מהווה הפרה של הקיים ומהווה חלופה עד יבוצע כביש 561.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2016006 תאריך הישיבה : 04/04/16

5. תעסוקה- לקדימה צורן שטחי תעסוקה לא מפותחים בפועל והפוטנציאל לא ממוצה. תכנית המתאר העתידית מגדילה את היקף שטחי התעסוקה העתידיים וכמו כן באנ"מ אילנות מוסיפה עוד שטחי תעסוקה לשוב. החלטת הוועדה להגדלת צפיפות עדיין יכולה להיבחן בתכנון מפורט כאשר יבחנו את אפשרויות המימוש וכד'. הועדה קבעה טווח לצפיפות.
6. סימול אתר הפסולת כסימבול- מקובל, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- יוסי ברודני, נציג ציבור :** ציין כי ברור שאזורי התעסוקה לא ישווקו בקצב השיווק של יחיד. חשוב להקשיב לקול הרשות המקומית.
- ישראל פרוש, נציג ציבור :** ציין כי יש לאפשר את השימושים המבוקשים לספורטק.
- אלי ברכה, נציג ציבור :** ציין כי האמירה שבאנ"מ הרשות תקבל חלק מאזור התעסוקה אינה נותנת מענה מיידי לשוב, בעייתי ליצר ישוב ללא הכנסה.
- אדר' דניאלה פוסק, מתכננת המחוז :** ציינה כי הקושי הגדול במימוש אזורי תעשייה ותעסוקה נובע מבעיית נגישות. עד שלא יהיה תת"ל/ 43 כל האזור חסום מבחינה תחבורתית. הציגה את התוספת בשטחי תעסוקה שהתכנית הגדונה מציעה. ציינה כי ביחס למחוז קדימה צורן נמצאת מעל לממוצע ביחס של אזורי תעסוקה למספר תושבים.
- ציינה כי תכנית מתאר נותנת אופק תכנוני. כמו כן, ציינה כי לקבוע שלביות לתכנית שמתוכננת ל- 30 שנה קדימה זה לא נכון. הבהירה כי יש גמישות לעניין הצפיפות בין 7-14 יחיד/דונם נטו.
- דוד אמגדי, נציג רמ"י :** ציין כי המימוש קשה יותר על קרקעות פרטיות. לא סביר לקשור בין מימוש מגורים ותעסוקה.

88551

תצהיר

אני הח"מ, **רמי יוגב**, **אדריכל המועצה קדימה צורן**, בעל ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

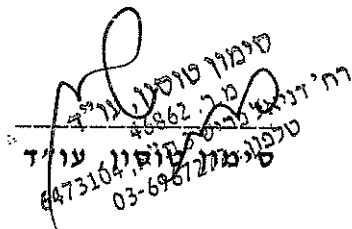
1. הנני אדריכל המועצה המקומית קדימה צורן, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שהוגשה על ידי המועצה המקומית קדימה צורן והתושבים לתכנית מתאר קדימה צורן – 457-0112086, בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.
2. הנני מאשר, כי העובדות המופיעות בטבלאות המפרטות את מספר יח"ד המאושרות והנוספות בהתאם לתוכנית המתאר ואשר צורפו להתנגדות, הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי.
3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו תתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.


רמי יוגב

אדריכל המועצה קדימה צורן

אישור עורך-דין

אני עו"ד, סימון טוסון, מאשר בזאת, כי ביום 8/11/14 הופיע בפני מר **רמי יוגב** נושא/ת ת"ז _____ ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


סימון טוסון, עו"ד
מ.ר. 46862
רח' דינור 1, תל אביב
טלפון: 03-6981270
פקס: 03-6981271
ע"ד 6473104

תושבים לפי מקדם	תושבים לפי מקדם	סה"כ יח"ד	יח"ד מאושרות	יח"ד פוטנציאליות	קדימה:
3.75	3.5				יח"ד מאושרות
20,168	18,823		5,378		- מתוך זה בני נכון להיום 3,400 יח"ד
5,179	4,834		1,381		- מתוך זה יתרת יח"ד לבינוי נכון להיום 1,978 יח"ד
1,140	1,064		304		תוספת יח"ד מאושרות במתחם A
					מתחם A ציפוף שבס + כחלון
10,065	9,394		2,684		(1381-164-203) מתחם A ציפוף שבס + כחלון
36,551	34,115	9,747	304	9,443	צורן
21,500	21,500				מצב מאושר
15,051	12,615				

סה"כ צפי יח"ד ללא תוספת יח"ד מעבר למפורט לעיל
אוכלוסייה בשנת 2017
צפי תוספת אוכלוסייה ללא תוספת יח"ד מעבר למפורט

תכנית המתאר המופקדת:

תושבים לפי מקדם	תושבים לפי מקדם	סה"כ יח"ד	ציפוף שבס + כחלון	יח"ד מאושרות	קדימה:
3.75	3.5				יח"ד מאושרות
20,168	18,823			5,378	תוספת יח"ד מאושרות במתחם A
5,179	4,834			1,381	מתחם A ציפוף שבס + כחלון
1,140	1,064		304		מתחמים חדשים:
				תוספת יח"ד	
2,849	2,659	760	190	570	A3
3,849	3,592	1,026	256	770	A2
2,099	1,960	560	140	420	A1
4,999	4,666	1,333	333	1,000	H1
205	191	55	14	41	H2
460	429	123	31	92	רגילות H2
276	276	184	46	138	דיוור מוגן H2
863	805	230	230		עיבוי:
2,325	2,170	620	620		יח"ד מלאות
2,280	2,280	1,140	1,140		התחדשות עירונית
					קטנות לפי מקדם 2 נפשות יח"ד
10,065	9,394	2,684	2,684		צורן
					מצב מאושר
3,750	3,500	1,333	333	1,000	שטח גאולים וצפון תחנת הלל F1
60,506	56,643	17,110	3,636	13,474	סה"כ:
21,500	21,500				אוכלוסייה בשנת 2017
39,006	35,143				צפי תוספת אוכלוסייה:

תושבים לפי מקדם	תושבים לפי מקדם	סה"כ יח"ד	10% בלבד	יח"ד מאושרות	קדימה:
3.75	3.5	סה"כ יח"ד			יח"ד מאושרות
20,168	18,823			5,378	תוספת יח"ד מאושרות במתחם A
5,179	4,834			1,381	מתחם A ציפוף שבס + כחלון
1,140	1,064		304		מתחמים חדשים:
				תוספת יח"ד	
2,351	2,195	627	57	570	A3
3,176	2,965	847	77	770	A2
1,733	1,617	462	42	420	A1
4,125	3,850	1,100	100	1,000	H1
169	158	45	4	41	H2
380	354	101	9	92	רגילות H2
276	276	152	14	138	דיוור מוגן H2
863	805	230	230		עיבוי:
2,325	2,170	620	620		יח"ד מלאות
2,280	2,280	1,140	1,140		התחדשות עירונית
					קטנות לפי מקדם 2 נפשות יח"ד
10,065	9,394	2,684	2,684		צורן
					מצב מאושר
3,750	3,500	1,333	333	1,000	שטח גאולים וצפון תחנת הלל F1
57,978	54,284	16,404	2,930	13,474	סה"כ:
21,500	21,500				אוכלוסייה בשנת 2017
36,478	32,784				צפי תוספת אוכלוסייה

98001

תצהיר

אני הח"מ, רמי יוגב, אדריכל המועצה קדימה צורן, בעל ת.ז. שמספרה _____, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

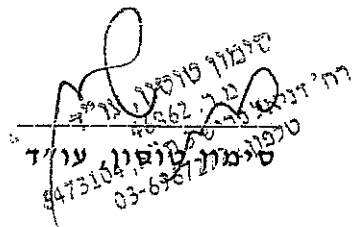
1. הנני אדריכל המועצה המקומית קדימה צורן, ותצהירי זה ניתן על ידי לתמיכה בהתנגדות שהוגשה על ידי המועצה המקומית קדימה צורן והתושבים לתכנית מתאר קדימה צורן – 457-0112086, בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז.
2. הנני מאשר, כי העובדות המופיעות בטבלאות המפרטות את מספר יח"ד המאושרות והנוספות בהתאם לתוכנית המתאר ואשר צורפו להתנגדות, הינן נכונות למיטב ידיעתי והבנתי.
3. הנני מאשר כי זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.


רמי יוגב

אדריכל המועצה קדימה צורן

אישור עורך-דין

אני עו"ד, סימון טוסון, מאשר בזאת, כי ביום 8/11/17 הופיע בפני מר רמי יוגב נושא/ת ת"ז _____ ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


סימון טוסון
רמי יוגב
עו"ד
9473104
03-6361217

המועצה המקומית קדימה-צורן THE MUNICIPALITY OF KADIMA-ZORAN

רח' הרצל 1 קדימה-צורן 60920 • טל: 09-8902903 • פקס: 153-9-8902949 • lishka@kadima-zoran.muni.il



טבלה מספר 2 מצב מוצע בתכנית המתאר – אופציה א' <u>תכנית המתאר המופקדת:</u>					
יח"ד מאושרות	ציפוף שבס + כחלון	סה"כ יח"ד	נפש/ יח"ד	נפש/ יח"ד	3.75 נפש/ יח"ד
<u>קדימה:</u>					
יח"ד מאושרות	5378			18823	20168
תוספת יח"ד מאושרות במתחם A	1381			4834	5179
מתחם A ציפוף שבס + כחלון	304			1064	1140
<u>מתחמים חדשים:</u>					
תוספת יח"ד					
A3	570	190	760	2659	2849
A2	770	256	1026	3592	3849
A1	420	140	560	1960	2099
H1	1000	333	1333	4666	4999
H2	41	14	55	191	205
H2 יח"ד רגילות	92	31	123	429	460
H2 דיור מוגן	138	46	184	276	276
<u>עיבוי :</u>					
יח"ד מלאות	230	230	230	805	863
התחדשות עירונית	620	620	620	2170	2325
קטנות לפי מקדם 2 נפשות יח"ד	1140	1140	1140	2280	2280
<u>צורן:</u>					
מצב מאושר	2684		2684	9394	10065
שטח גאולים וצפון תחנת הלל F1	1000	333	1333	3500	3750
סה"כ:	13474	3636		56643 נפש	60506 נפש
אוכלוסיה בשנת 2017					
צפי תוספת אוכלוסיה :				35143 נפש	39006 נפש



המועצה המקומית קדימה-צורן THE MUNICIPALITY OF KADIMA-ZORAN

רח' הרצל 1 קדימה-צורן 60920 • טל: 09-8902903 • פקס: 153-9-8902949 • lishka@kadima-zoran.muni.il



טבלה מספר 3 מצב מוצע בתכנית המתאר – אופציה ב'					
יח"ד מאושרות	ציפוף ב- 10% בלבד*	סה"כ יח"ד	נפש/ יח"ד 3.5	נפש/ יח"ד 3.75	
קדימה:					
יח"ד מאושרות	5378		18823	20168	
תוספת יח"ד מאושרות במתחם A	1381		4834	5179	
מתחם A ציפוף שבס + כחלון	304*		1064	1140	
מתחמים חדשים:	תוספת יח"ד				
A3	570	57	2195	2351	
A2	770	77	2965	3176	
A1	420	42	1617	1733	
H1	1000	100	3850	4125	
H2	41	4	158	169	
H2 רגילות	92	9	354	380	
H2 דיור מוגן	138	14	276	276	
עיבוי:					
יח"ד מלאות	230	230	805	863	
התחדשות עירונית	620	620	2170	2325	
קטנות לפי מקדם 2 נפשות יח"ד	1140	1140	2280	2280	
צורן:					
מצב מאושר	2684		9394	10065	
שטח גאולים וצפון תחנת הלל F1	1000	333	3500	3750	
סה"כ:	13474	2930	54284 נפש	57978 נפש	
אוכלוסייה בשנת 2017			21500 נפש	21500 נפש	
צפי תוספת אוכלוסייה			32784 נפש	36478 נפש	

*הציפוף במתחם A מבוסס על תיפוף לפי נוסחאות שבס וכחלון



10) ספח

טובי אלפנדי פתרונים תכנון אסטרטגי	תכניות אב תכניות מתאר תכניות אסטרטגיות	שירותים קהילתיים שיתוף הציבור תחזיות אוכלוסייה	מתכנן ערים ואזורים מתכנן חברתי מתכנן אסטרטגי
pittovi@netvision.net.il	נייד: 054-5216188	טלפקס: 04-9530236	ת.ד. 945 רמת ישי 30095

תכנית מתאר קדימה צורן שיתוף הציבור

דוח סיכום

ניתוח המצב הקיים

מטרות הציבור

חלופות הציבור

קריטריונים

ינואר, 2011

תוכן העניינים

3	מבוא
4	ניתוח המצב הקיים
8	מטרות
11	חלופות הציבור
12	פירוט חלופות הציבור
12	קדימה-צורן למען תושביה
13	חלופת מינימום פיתוח
14	יישוב קטן ואיכותי
15	הלב הירוק בשרון
16	הריאה הירוקה
17	השוואה בין החלופות
18	סיכום ומסקנות - נושא החלופות
19	קריטריונים להערכת החלופות
19	סיכום הממצאים - כלל המדגם
20	הקונפליקטים העיקריים בין התושבים
20	ההבדלים בין קדימה לצורן
20	מה תושבי קדימה רוצים יותר באופן יחסי מתושבי צורן
21	מה תושבי צורן רוצים יותר באופן יחסי מתושבי קדימה
22	תוצאות השאלונים לפי חיתוכים שונים

לוחות

22	לוח 1 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה-צורן
23	לוח 2 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה-צורן
24	לוח 3 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה
25	לוח 4 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה
26	לוח 5 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי צורן
27	לוח 6 : דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי צורן
28	לוח 7 : הפרש דירוגי המשקלות לקריטריונים בין תושבי קדימה לצורן

מבוא

דו"ח זה בא לסכם את תהליך שיתוף הציבור שהתפרש מפגשים, סדנאות ושאלונים. תהליך זה בא לספק תשומות תכנוניות רלוונטיות של הציבור לתהליך התכנון ובתזמון המתאים לכל שלב עד כה של צוות התכנון.

בחירת המשתתפים בתהליך התבססה על בחירת אנשים מכל גוני הקשת ע"י ראש המועצה וחברי מועצת היישוב וע"י פרסום מודעה בעיתון המקומי, שקראה לכל תושב ביישוב להירשם להשתתפות במזכירות המועצה. בסך הכול נרשמו לתהליך כ-80 משתתפים.

כלל המפגשים נערכו במתנ"ס קדימה בשעות הערב כשכל שלב הסתיים בדו"ח שהועבר לקבלת הערות והארות מכלל הקבוצה.

בסך הכול נערכו המפגשים והתהליכים הבאים:

- א. מפגש הכרות והצגת התהליך
 - ב. ניתוח המצב הקיים ביישוב
 - ג. מפגש להעלאת מטרות הציבור
 - ד. מפגש לפיתוח חלופות שהציבור הציע
 - ה. מפגש לפיתוח קריטריונים להערכת החלופות שהוצעו על ידי הציבור על בסיס המטרות שפותחו על ידו.
- לאחר מפגש זה נשלח שאלון שנבנה על בסיס הצעות הציבור וסט המטרות של צוות התכנון להערות. הערות אלה הופנמו ונבנה שאלון שיופנה לציבור בזמן הקרוב. שלב זה יפורט בדוח הבא.
- להלן סיכום מפגשים ותהליכים אלה הנותנים תמונה ברורה מאד של רצונות הציבור בעריכת תכנית המתאר של קדימה צורן.
- תוצרים אלה הוזרמו בכל שלב לצוות התכנון והיוו תשומה חשובה להתוויית התוצר המקביל של צוות התכנון בכל שלב בהתאמה.
- דו"ח זה בא, כאמור, לסכם את רצונות וצרכי הציבור בתכנית המתאר כאשר בשלב הבא של התהליך יוצגו בפניו תוצרי התהליך התכנוני של צוות התכנון - מיד לאחר אישורם ע"י ועדת ההיגוי - על מנת שיוכלו לבחון אותם ביחס למערך הרצונות שהוא הביע הן ברמת הקריטריונים ומשקלם והן ברמה המרחבית על בסיס החלופות שפותחו על ידו.
- בהמשך בתהליך, על בסיס התשומות שיעלו בוועדת ההיגוי, ובמידה שיעלו סוגיות מורכבות הדורשות תגובה והתייחסות הציבור, נבחן יחד עם הציבור (עם אחת או יותר מקבוצות המיקוד המרכיבות אותו) סוגיות אלה ונעביר את תגובתו אליהן.

ניתוח המצב הקיים

במפגש שהתקיים ב-9.6.2010 השתתפו כ-60 משתתפים ונפתח בברכות של ראש המועצה מר יצחק גולברי ובהשתתפות מהנדס המועצה חנן טויטו ובהשתתפות ערה של חברי מועצה. במפגש השתתף ברק כץ היועץ הסביבתי. ענת פיק ראש צוות התכנון לא הגיעה בגלל מחלה. המפגש נפתח בברכות של ראש המועצה ובהצגת תהליך שיתוף הציבור ע"י טובי אלפנדרי היועץ לשיתוף הציבור. החלק השני כלל עבודה של נציגי הציבור על תפיסתם את המצב של קדימה צורן כיום. קבוצת התושבים התחלקה ל-5 צוותי עבודה שניהלו ביניהם דיון וריכוז את תפיסתם על המצב בקדימה צורן. בסיום הצגת הצוותים ע"י נציגיהם נעשה עוד מספר סיבובים להשלמת כלל הנושאים שהועלו ע"י תושבי היישוב. סיכום זה בא לרכז את עיקרי הדברים ע"פ הנושאים והאמירות השונות שנאמרו בדיון.

סיכום כלל הנושאים - לא לפי סדר כרונולוגי או סדרי עדיפויות:

צביון היישוב

- צביון כפרי
- מיתוג היישוב כיישוב טבע, מדע, חינוך וספורט שיהווה ככזה לאבן שואבת

פוטנציאל

- אוצר בצורת יער אילנות, השמורה, והיער
- חשיפה לכביש 4 מבחינה כלכלית
- קרבה למטרופולין תל אביב
- שכנים יישובים כפריים חזקים
- הון אנושי גבוה - אוכלוסייה חזקה סוציו כלכלית שניתן להיעזר בה
- ככרות יפות המעניקות צביון כפרי ליישוב

אילוצים

- שכונת רמת אמיר
- לחלק נכבד מהבתים בכפר הכניסה היא מאחור

אתגרים

- ליצור חזון ליישוב
- איחוד הלכה למעשה בין היישובים
- לשמור על הצביון הכפרי
- שימור הסביבה
- עליית ערך הנדל"ן
- גידול האוכלוסייה

- צביון ירוק
- הוצאת מוקדי הפשע מהיישוב
- שימוש בחינוך כמנגנון מאחד ומחבר ויצירת הזדהות בין היישובים
- צורך באיחוד וחלוקה מחדש
- הקמת גנים לאזור יכול להוות מקור הכנסה

תפיסה מרחבית

- חיבור בין קדימה לצורך על בסיס היער ע"י שביל
- מרכז היישוב לא מרווח, לא מזמין, לא מתוכנן עם גודש תחבורתי
- חוסר בחניות במרכז היישוב - מומלץ לעשות שם פינוי בינוי
- איום של אורבניזם
- חוסר קשר ורציפות בין היישובים
- חיבור ע"י מוסדות ושירותים גדולים כגון קנטרי ומתקני ספורט ותרבות
- היעדר פיתוח מקיף - כל מגרש נבנה ע"פ תכנון משלה ללא תיאום עם שאר היישוב
- היעדר התייחסות מתאימה לטופוגרפיה

חזות

- חזות היישוב קטסטרופלית
- חוסר בתאורה - בעיות ביטחון
- צורך בצביון עיצובי ופיתוח שפה ארכיטקטונית משותפת ואחידה

תשתיות

- בניית יתר של בתי כנסת
- רחובות הולנדיים יש ערוגות המקשים על מעבר דרכם
- נגישות פנימית לא טובה - צורך בשבילים
- עמודי חשמל באמצע מדרכות
- גני משחקים שאינם מכסים את כלל הגילאים

סביבה ושטחים פתוחים

- אין מספיק שטחים ציבוריים פתוחים
- אין היררכיה ברורה בין שטחים ציבוריים פתוחים ואין חשיבה מערכתית בתכנונם
- חוסר בבנייה ירוקה
- חוסר שטחים ציבוריים פתוחים גדולים ביישוב
- גינות קטנות רבות שמוזנחות ללא תחזוקה שוטפת
- גיזום יתר של עצים ברחובות - חוסר בהצללה
- פסולת חקלאית רבה סביב היישוב

- מפגעים חקלאיים - שריפות, ריסוסים, זיהום המים והאוויר
- חוסר בקרה על מצבם של שטחים פרטיים לא בנויים
- שמירה על המסדרון האקולוגי הייחודי בין יער קדימה ליער אילנות כמוקד אזורי
- איקליפטוסים רבים נעקרו לצורך בנייה
- כביש 561 עלול לפגוע בשמורת הטבע או ביער אילנות
- זיהום מי התהום ע"י תחנות הדלק
- אפשרות לשימוש במים מושבים לגינות

חינוך, תרבות ספורט ופנאי

- מחסור בגנים פרטיים בעיקר בקדימה
- חוסר מתקני ספורט ביישוב
- אין קנטרי שנותן פתרון לשני יישובי המוצא
- אין מענה לחט"ב ותיכון ביישוב
- חוסר פעילות לנוער שמביאה לוונדליזם
- אין מענה לתרבות הפנאי לכלל הגילאים
- חוסר בגנים
- חוסר בכיתות בבתי הספר
- אין בית ספר מאוחד לכלל תלמידי היישוב
- חוסר במרכזי תרבות

בנייה

- צורך בבניה ירוקה
- נדרש תכנון אקלימי מתאים לשכונות הוותיקות
- צורך בבינוי ופינוי
- מדיניות הפקעה פחדנית בעבר הביאה למדרכות וכבישים צרים

תחבורה

- לשאוף לתנועה אטית יותר ופחות מהירה
- להקטין את התנועה העוברת דרך היישוב
- איום של תחבורה
- בעיות חניה חמורות בצורן - כבישים צרים מאד
- בטיחות בדרכים
- קושי רב ביציאה מהיישוב בבוקר
- אין כניסה דרומית
- חוסר בכיכר בכניסה מכיוון צומת תל מונד
- חוסר בתחבורה ציבורית פנימית והחוצה - יוצר קושי בחיבור בין בני נוער ביישוב
- צורך בתחבורה לא ממונעת - הולכי רגל ואופניים

- הבדל בתכנון התחבורה בין האזורים הוותיקים לבנה ביתך
- באמפרים לא תקניים
- כניסה ליישוב בעייתית אסטטית ובגלל חניון המכוניות
- צורך בהפרדה בין כבישים לאופניים
- הטיילת בין היישובים לא בטוחה
- חוסר חניות סביב וליד גני הילדים
- ריכוז מבני הציבור על ציר אחד יוצר גודש תנועה
- בחינת האפשרות להנגשה לרכבת

מסחר ושירותים אישיים

- חוסר ארגון של מרכזי המסחר ביישוב - אף אחד לא מתפקד
- נגישות קשה לבנק ובית המרקחת
- עסקים שלא משרתים את כל היישוב
- היעדר חנויות ושטחי מסחר בכביש הראשי

שירותים

- חוסר במרכז אזורי
- פיזור גדול מדי של שירותי המועצה
- אין מענה לאוכלוסייה מבוגרת
- חוסר בשירותי חירום
- חוסר בבתי כנסת בצורן

שונות

- איחוד בין שני יישובים לא דומים יוצר בעיה
- בעיה כתוצאה מניתוק מלב השרון של צורן
- אין הזדהות של התושבים עם היישוב לא בין היישובים ולא בתוכם
- בעיית ביטחון ופריצות וגניבות ביישוב

מטרות

במפגש שהתקיים ב-11.7.2010 השתתפו כ-30-40 משתתפים. המפגש נפתח בהסבר על ההבדלים בין מטרת על, מטרה, יעד ואמצעי ודרכים להגעה למטרות. בחלק הראשון התבקשו המשתתפים להציע מטרות לפיתוח היישוב ב-20 השנים הקרובות. כלל המטרות שהוצעו נכתבו על גיליונות על הלוח. בחלק השני התבקשו המשתתפים לקבוע סדר עדיפות למטרות ע"י הדבקת מדבקות. להלן הסיכום הבא לרכז את רשימת כלל המטרות שהציעו המשתתפים בטבלה הראשונה כולל הדרוג שהם נתנו. בהמשך עובדה טבלה זו בצורות נוספות על מנת לקבל תמונה טובה יותר על הרצונות של תושבי קדימה-צורן. הטבלה השלישית היא הטבלה הסופית המרכזת את המטרות העיקריות של הציבור ביישוב.

לוח 1: מטרות הציבור ודירוגן במקור

מספר	המטרה	הניקוד
17	מתן פתרונות דיר לבני המקום	31
7	שיפור ושידרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים	28
4	שיפור החינוך הפורמאלי ואפורמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)	27
12	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצ"פ) תוך הפיכתו לירוק	25
3	מיגור הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	24
11	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	24
6	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי	23
10	ליצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים: העירוניים, המסחר, והחירום)	20
16	שידרוג ה"שיכון" הוותיק כפרויקט מוביל	20
5	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ	19
9	שימור הצביון החילוני של היישוב	19
15	שיפור חזות היישוב (גנים וככרות)	18
19	לעודד מימוש של הקרקעות הקיימות	15
22	הגדרת יער קדימה ויער אילנות לפיתוח סביבתי ומשיכה	13
20	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)	12
23	פיצול מחדש של היישוב המאוחד ליישובי המקור	12
27+29*	הגדלת שטחי החנייה לרכבים פרטיים והגבלת כניסת משאיות ואוטובוסים	6
18	שיפור הבטיחות בתעבורה ביישוב	6
2	למשוך אוכלוסייה חזקה ליישוב	4
26	הרחבת גבולות היישוב	4
28	מתן פתרונות לקשישים בתוך היישוב (מרכז לקשישים ותרבות הפנאי)	4
8	הגדלת הבסיס הכלכלי של היישוב	3
21	שיפור יחסי הגומלין ושיתוף הפעולה עם היישובים באזור	1
1	לסיים פיתוח של מתחמים קיימים לפני שעוברים לחדשים	0
13	יצירת לכידות קהילתית	0
14	חיבור פיסי, חברתי ובכלל בין קדימה לצורן	0

* מטרות אלו רוכזו לאחת ע"י הציבור
הערה: מספור המטרות הוא לפי הסדר הכרונולוגי שהם הועלו ע"י הציבור

לוח 2: מטרות הציבור ודירוגן במקור לפי קטגוריות משותפות

מספר	המטרה	תחום	הניקוד	מצטבר
3	מיגור הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	חברה	24	90
6	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי		23	
16	שדרוג ה"שיכון" הוותיק כפרויקט מוביל		20	
9	שימור הצביון החילוני של היישוב		19	
28	מתן פתרונות לקשישים בתוך היישוב (מרכז לקשישים ותרבות הפנאי)		4	
13	יצירת לכידות קהילתית		0	
7	שיפור ושדרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים	שירותים	28	75
4	שיפור החינוך הפורמאלי וא-פורמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)		27	
10	ליצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים : העירוניים, המסחר, והחירום)		20	
12	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצ"פ) תוך הפיכתו לירוק	סביבה	25	56
15	שיפור תזונת היישוב (גנים וככרות)		18	
22	הגדרת יער קדימה ויער אילנות לפיתוח סביבתי ומשיכה		13	
11	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	תחבורה	24	55
5	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ		19	
27+29*	הגדלת שטחי החנייה לרכבים פרטיים והגבלת כניסת משאיות ואוטובוסים		6	
18	שיפור הבטיחות בתעבורה ביישוב		6	
17	מתן פתרונות דיור לבני המקום	קליטה	31	35
2	למשוך אוכלוסייה חזקה ליישוב		4	
19	לעודד מימוש של הקרקעות הקיימות	קרקע	15	19
26	הרחבת גבולות היישוב		4	
1	לסיים פיתוח של מתחמים קיימים לפני שעוברים לחדשים		0	
23	פיצול מחדש של היישוב המאוחד ליישובי המקור	מוניציפאלי	12	13
21	שיפור יחסי הגומלין ושיתוף הפעולה עם היישובים באזור		1	
14	חיבור פיסי, חברתי ובכלל בין קדימה לצורן		0	
20	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)	תשתיות	12	12
8	הגדלת הבסיס הכלכלי של היישוב	כלכלה	3	3

הערה: ריכוז המטרות לפי תחומים בא לבחון את מידת הבולטות של כל תחום במסגרת כלל המטרות

לוח 3: מטרות הציבור העיקריות לפי דרוג

מספר	המטרה	הניקוד
1	מתן פתרונות דיור לבני המקום	31
2	שיפור ושדרוג שירותי הפנאי, התרבות והספורט לילדים ולמבוגרים	28
3	שיפור החינוך הפורמאלי והלא פורמאלי ביישוב (להיות הטובים באזור)	27
4	הגנה על איכות הסביבה (מים, שמורות, שצ"פ) תוך הפיכת היישוב לירוק	25
5	מיגור הפשע ושיפור הביטחון האישי ביישוב	24
6	הנגשת היישוב להולכי רגל ואופניים	24
7	שמירה על הצביון הכפרי קהילתי	23
8	ליצור מרכז חדש ליישוב (שיפור השירותים: העירוניים, המסחר, והחירום)	20
9	שדרוג ה"שיכון" הוותיק כפרויקט מוביל	20
10	שיפור הנגישות בתוך היישוב ולכלל חלקי הארץ	19
11	שימור הצביון החילוני של היישוב	19
12	שיפור תזות היישוב (גנים וכפרות)	18
13	לעודד מימוש של הקרקעות הקיימות	15
14	הגדרת יער קדימה ויער אילנות לפיתוח סביבתי ומשיכה	13
15	שיפור התשתיות ביישוב (ניקוז, מים, ביוב...)	12

הערה: המטרות להלן הם המטרות שקיבלו את מירב הנקודות והם לכן המטרות איתן נעבוד בחמשך

סיכום - סדנת המטרות פירטה את החזון של תושבי קדימה צורן המעוניינים לתת פתרונות דיור מגוונים לכלל הגילאים, תוך העלאה משמעותית במערך השירותים לתושבים בכלל התחומים. זאת, תוך שמירה על איכות הסביבה ומיגור הפשע. נדבך חשוב בחזון של התושבים הוא שמירה על הצביון הכפרי קהילתי וחילוני של היישוב תוך הנגשת היישוב לאופניים ולהולכי רגל ושיפור הנגישות בתוך היישוב והחוצה. החזון נוגע מרחבית בשני החלקים של היישוב: האחד הצורך ביצירת מרכז ליישוב והשני בשדרוג השיכון הישן כפרויקט מוביל.

בסך הכול ניתן לומר שהתושבים רוצים לשמר את צביונו של היישוב כיום תוך שדרוג כלל השירותים והמערך התחבורתי.

חלופות הציבור

במפגש זה שהתקיים ב-29.8.2010 התבקשו משתתפי שיתוף הציבור לבנות **חלופות משלהם ולפי תפיסת עולמם**. המפגש נפתח בהסבר של מה זה חלופות ואיך בונים חלופות.

המשתתפים חולקו ל-5 קבוצות עבודה של עד 6 אנשים בקבוצה והתבקשו לבנות חלופה במשך כשעה. הקבוצה התבקשה לבחור מתוכה נציג להצגת החלופה. תוצרי התהליך רוכזו כתשריט ועקרונות החלופה. כל קבוצה הציגה את החלופה שלה ונערך דיון והבהרות לגביה.

המשתתפים התבקשו לרשום את שמות חברי הקבוצה ולתת את דעתם לדברים הבאים:

❖ מטרת התכנית - איך משיגים אותן בשנת היעד - 2030

❖ במסגרת הגבולות הידועים להם

❖ הזיקה לאזור

❖ מערך הכבישים הראשי

❖ אזורים מובחנים בתוך היישוב

❖ מרכיבים מרכזיים בחלופה: מגורים, תעסוקה, שירותים, מסחר, תיירות....

❖ כמו כן התבקשו לתת שם קליט וממצה של החלופה

❖ את הרעיון המרכזי של החלופה

❖ את המטרות שהיא רוצה להשיג - מה רוצה להשיג

❖ את העקרונות המרכזיים - איך היא משיגה את המטרות

❖ ותשריט של החלופה.

במסמך להלן מוצגות 5 חלופות ועקרונותיהן ע"פ הסיכום שערכתי מתוך ההצגות והניירות שהוצגו ונשארו ביד. כל חלופה מוצגת על תשריטה ועקרונותיה העיקריים.

בפרק הסיכום ישנה השוואה של המרכיבים השונים של החלופות על מנת לבחון את הדומה, השונה, המיוחד ולבחון אלמנטים ומרכיבים היכולים לסייע לצוות התכנון בבניית החלופות.

פירוט חלופות הציבור

קדימה-צורן למען תושביה

הצביון: יישוב כפרי

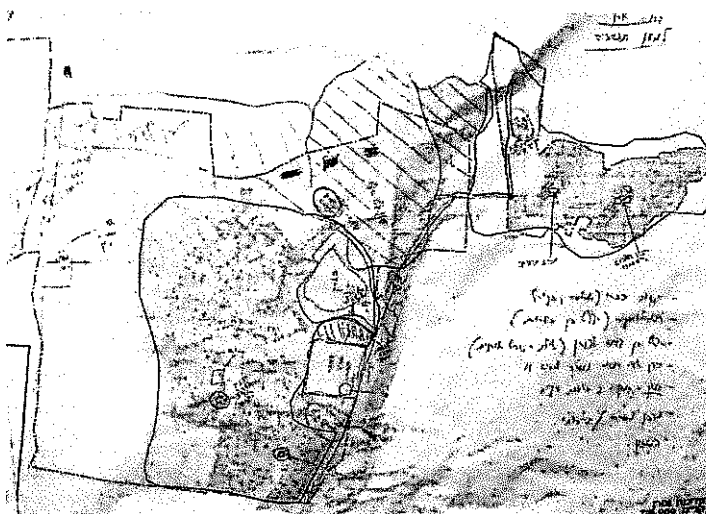
העקרונות:

- א. אוכלוסייה מעטה ככל הניתן.
- ב. ריאה ירוקה שתיווצר ע"י שמירת הרצף של המסדרון הירוק.
- ג. חיזוק הרצף שבין קדימה לצורן ע"י יצירת טיילת ושבילי אופניים.
- ד. חיזוק אזורי התעשייה ממערב לכביש 4.
- ה. סיפוח אזור התעשייה הקיים של לב השרון והרחבתו צפונה לצרכי מסחר, ספורט ותרבות ברמה העירונית.
- ו. חיזוק הביטחון של היישוב ע"י יצירת גדר והוספת נקודת שיטור ומד"א.
- ז. שמירה על האופי החילוני של היישוב.
- ח. מתן כלל השירותים עבור היישוב התוך היישוב ולא מחוץ לו.
- ט. חינוך עד חטי"ב בכל יישוב מקור ובניית תיכון אחד לשני היישובים.
- י. הקמת קנטרי קלאב וקניון קרוב יותר לצורן על מנת למשוך את נקודת הכובד לכיוון זה דווקא.
- יא. ביטול כביש 561 והוספת חיבור אחד או יותר לכביש 4 על השטחים החקלאיים

יב. להקים מרכז מסחרי או קניון קטן בכביש היציאה הנוכחי - על מנת לחזקו כשער כניסה.

חלופה זו מחזקת את ליבת היישוב, הנוצרת הלכה למעשה באזור החיבור בין שני חלקי היישוב, ע"י העברת מערך שירותים מאסיבי ככל הניתן לאזור חיבור זה. בד בבד החלופה ממשיכה לחזק את יישובי המקור על מנת לספק רמת שירותים גבוהה בנגישות גבוהה. את נושא התעסוקה

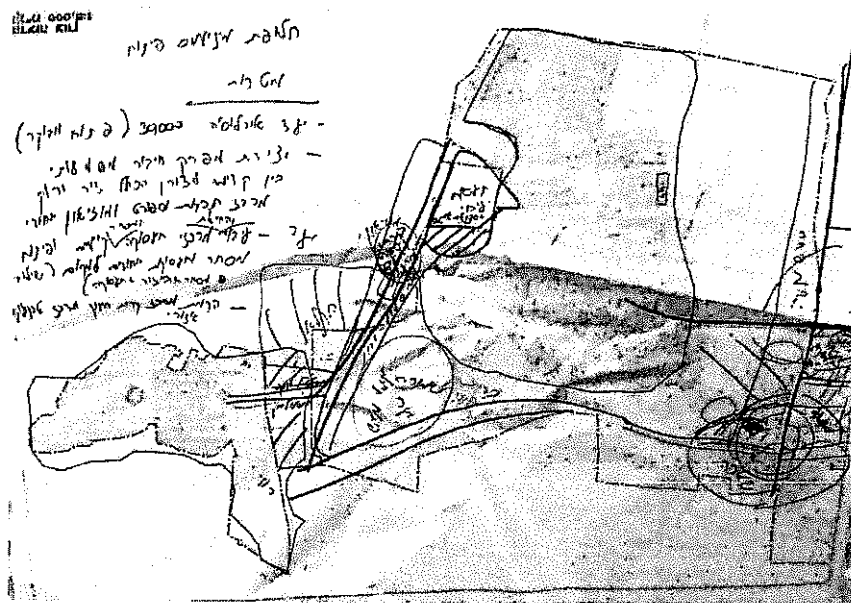
מעדיפה החלופה להוציא לאזור ייעודי המתפתח כבר היום מעבר לכביש 4. את פתרונות התחבורה מטילה החלופה על חיזוק כלל הדרכים הקיימות תוך חיבורים נוספים בכביש 4 ללא הצורך בהקמת כביש 561 הפוגע ברצף המסדרון הירוק.



חלופת מינימום פיתוח

העקרונות:

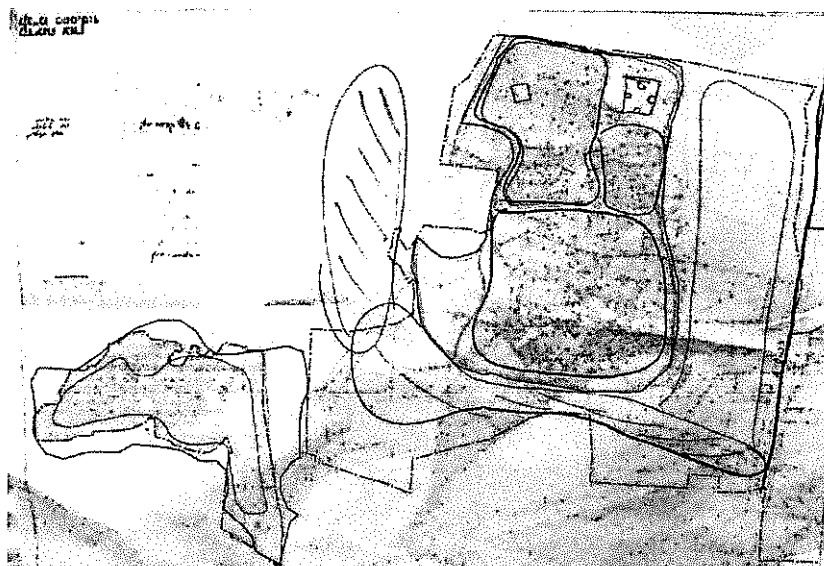
- א. יעד אוכלוסייה של 30,000 נפש עם פיתוח מבוקר.
 - ב. עיבוי והחייאת מרכזי התעסוקה והמסחר הקיימים ופיתוח מרכזי מסחר ותעסוקה ייחודיים למקום (שילוב עם תמהיל ייחודי של מסחר + בידור + משרדים, פאבים, תעסוקה).
 - ג. יצירת מפרק חיבור משמעותי בין קדימה לצורך, הכולל ציר ירוק עם מרכז תרבות וספורט ומוזיאון ייחודי, הקמת קריית חינוך ומרכז טכנולוגי אזורי באזור שממול לאזור התעשייה הקיים (לכיוון עין שריד).
 - ד. חיזוק המסלול הירוק כחיבור בין קדימה לצורך.
 - ה. השארת 561 ככביש חיבור נוסף וניצול מחלף החיבור לכביש 4 להקמת מרכזי תעסוקה נוספים.
 - ו. התחברות למרכזי השירותים של לב השרון לצורך חיזוק הקשרים האזוריים, מניעת כפילויות והגדלת היעילות הכלכלית.
 - ז. מתן פתרונות לקשישים והסבת המרכז המסחרי בצורך למרכז לדיור מוגן.
- חלופה זו, למרות היותה מבוקרת, מעדיפה ליצור בסיס מס ומערכות תעסוקה ליישוב גם על חשבון וויתור מסוים על עקרונות ירוקים. החלופה מחזקת משמעותית את החיבור בין קדימה לצורך תוך יצירת נוכחות מסיבית במפרק זה לטובת מפגשים בין שני היישובים.



ישוב קטן ואיכותי

חלופה זו גורסת שיש לנקוט בכל האמצעים על מנת לשמר את היישוב במינימום פיתוח אפשרי.
העקרונות:

- א. כל השטחים התומים המיותרים יהפכו בהדרגה לפארקים וגני משחקים.
 - ב. לא תהיה חריגה מהגבולות הקיימים של היישוב.
 - ג. כל עוטף קדימה יישמר כירוק תוך שמירה על כלל המסדרון הירוק ללא פיתוח.
 - ד. מבחינת תחבורתית החלופה מבקשת לבטל את כביש 561 ולשדרג ולהרחיב את הכבישים הקיימים לכיוון דרורים ופרדסיה על מנת שיוכלו לעמוד בגידול האוכלוסייה ובנוסף להוסיף חיבורים נוספים לכביש 4.
 - ה. מבחינה תעסוקתית להרחיב את אזור התעשייה הקיים ולהוסיף אזורים נוספים.
 - ו. מבחינת שטחי מסחר כבר היום, על פי עורכי החלופה, יש די והותר שטחים כאלה וצריך להימנע מבניית קניון או קניונים בתוך היישוב.
 - ז. החלופה רואה את היישוב כישוב הבנוי משלושה רבעים להם יש לספק מערכי שירותי ציבור - בתי ספר ומרכזי תרבות.
 - ח. מבחינה של תחבורה פנימית יש לחזק צירי רוחב על מנת להגדיל את הקישוריות בין הרבעים השונים.
- חלופה זו מחזקת את מבנה 3 הרבעים של היישוב תוך הבאת מירב השירותים לכל רובע וברמת הרובע. מבחינה תחבורתית החלופה מטילה יהבה על שדרוג הקיים והגדלת הקשרים הפנימיים ומציאת פתרונות נוספים לקישור לכביש 4.



הלב הירוק בשרון

החלופה מבקשת ליצור הפרדה בין קדימה לצורך, לשמור על צביון כפרי וירוק של היישוב שיתנהל על טהרת ניהול משאבים יעיל סביבתית, עם בנייה נמוכה של עד 3 קומות.

העקרונות:

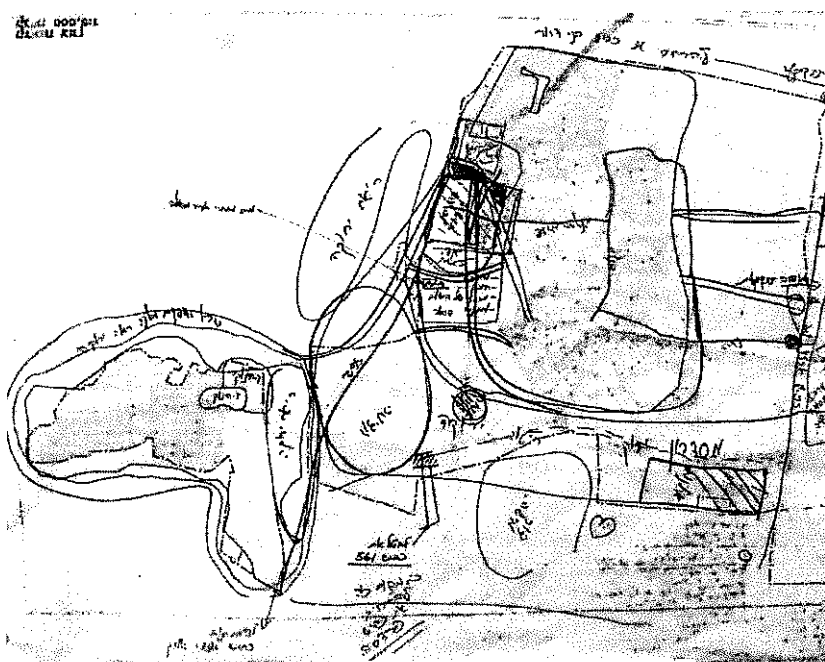
א. החלופה רואה בצורך לשמור על המסדרון הירוק ולהקדיש את הריאה הירוקה ביער קדימה לפעילות ספורט, תיירות נופש ופנאי בשיתוף עם רשות שמורות הטבע.

ב. החלופה מבקשת ליצור טיילת ירוקה סביב שני היישובים.

ג. ליצור כבישים פנימיים בין צורך לכפר הוותיק ובין הכפר לאזור התעשייה, שיהפך יחד עם הרחבתו כלפי צפונה כמרכז היישוב שיכלול בתוכו את המועצה ופונקציות חינוך, תרבות ומסחר.

ד. מבחינה תחבורתית מבטלת החלופה את כביש 561 ומוסיפה חיבורים בין קדימה לכביש 4 תוך התוויתם כמנהרות תת קרקעיות ומחלפים בבני דרוור. בנוסף גורסת החלופה שיש להגדיל את התוואים הקיימים של פרדסיה, לכיוון צומת ינוב ולכיוון בני דרוור, הממשיכים להיות מובילי התנועה העיקריים מקדימה צורך

ה. מרכז התעסוקה העיקרי יהיה מעבר לכביש 4 וירחב ואילו אזור התעשייה הקיים יהפוך לאזור לתעשייה נקייה בגלל קרבתו למסדרון הירוק.



חלופה זו למרות הצהרתה על ניתוק הקשר בין קדימה לצורך מחזקת את הכפריות של שני יישובי המוצא מצד אחד אך יוצרת חיבור משמעותי ורצף בין שני היישובים.

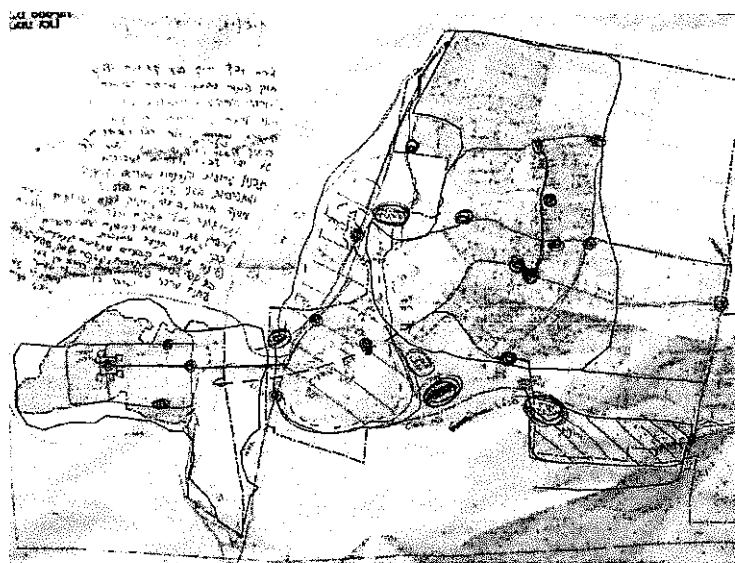
הריאה הירוקה

שימור הנכס הירוק והמשמעותי שיוצר המסדרון הירוק המחבר את יער אילנות עם יער קדימה. שימוש בלבה ירוקה זו כמו תמנון השולח את זרועותיו ומחבר את כלל הצרכים והמוקדים הציבוריים של היישוב המאוחד.

העקרונות:

- א. הגדלת היער הקיים לכיוון עין שריד.
- ב. יצירת רצף ירוק בין קדימה לצורך תוך פיתוח סביבתי מבוקר ושימור והפיכתו לפארק אזורי.
- ג. ביטול כביש 651 ושחרור הפקקים ע"י הגברת הנגישות לכביש 4, מבלי לוותר על שטחים ירוקים וע"י חיזוק והרחבת ציר פרדסיה ולכיוון ינוב.
- ד. הגדרת מעברים רגל ואופניים בתוך השטח הירוק שיתפשט לשאר חלקי היישוב ע"י שבילי אופניים ומדרכות.
- ה. תכנון זרועות הנמתחות מהריאה הירוקה ומתפרסת בשני היישובים אל מוקדי תרבות, בידור, חינוך ושירותים קיימים וחדשים, כאשר ה"זרועות" הם שבילי אופניים והולכי רגל.
- ו. להפוך את הכבישים הנושקים לכביש 4 לחד סטריים כדי למנוע תנועה מוגברת.
- ז. פיתוח מתחמים ציבוריים מתאימים לציבור - בתי קפה, מרכזים מסחריים, תרבות, קנטרי קלאב, ספורט וכו'.
- ח. פיתוח מרכז מסחרי לאורך רחוב בן צבי שיחבר בין המועצה לדואר ולמתנ"ס על מנת לחזק את המרכז הקיים.
- ט. טיפוח תעסוקה בתוך יישובי המקור ביחד עם מערך שירותים ומסחר מחוזקים.

חלופה זו מתייחסת לקשר בין הריאה הירוקה שקיימת בלב היישוב לבין אופי החלק הבנוי של



היישוב ומעודדת פיתוח שירותי תרבות, פנאי ומסחר בתוך היישוב לרווחת תושביו. חלופה זו בעצם מעצימה את האופי הכפרי-עירוני של היישוב ע"י יצירת מערך של חיבורים ירוקים מופרדי מפלסים בתוך היישוב ומצד שני הפניית עיקר התנועה התחבורתית אל שולי היישוב לחיבורים רבים לדרכים קיימות.

השוואה בין החלופות

5 החלופות מייצגות תפיסות עולם שונות מאד בקרב תושבי קדימה צורן המתבטא גם בהתייחסות לאזורים ולמטרות שונות בפיתוחה של קדימה צורן. להלן השוואה לאורך נושאים שונים

הנושא	החלופה	למען תושביה	הריאה הירוקה	הלב הירוק בשרון	מינימום פיתוח	יישוב קטן ואיכותי
צביון	כפרי עם בנייה נמוכה	יישוב כפרי ירוק	כפרי ירוק עם בנייה נמוכה עד 3 קומות	30,000 נפש עם פיתוח מבוקר	כפרי עם רצף ירוק מסביב	
תפיסה מרחבית	קישור מינימאלי בין צורן לקדימה	יצירת רצף ירוק בין קדימה לצורן	הפרדת קדימה וצורן	מפרק חיבור משמעותי בין קדימה לצורן עם הרחבת הזיקות האזוריות	תפיסה רובעית עם הרחבת דרכים קיימות	
רצף ירוק	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף	שמירת הרצף	
יער אילנות ויער קדימה	נופש פעיל	פארק עירוני ואזורי	ספורט ותיירות פנאי וטבע	יצירת מסלול ירוק בין צורן לקדימה	לשמר ירוק ללא בנייה	
חיבור קדימה צורן	טיילת ושביל הולכי רגל ואופניים לאורך 562	זרועות של שבילי אופניים והולכי רגל אל מוקדי תרבות, חינוך ושירותים	שביל אופניים והליכה, עיבוי השטח הירוק ביניהם	ממול לאזור התעסוקה מרכז תרבות אודיטוריום מוזיאון וספרייה	אין	
תעסוקה	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	עידוד תעסוקה פנים יישובית בשירותים ובמסחר	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	חיזוק אזור התעשייה מעבר לכביש 4	הגדלת מקומות התעסוקה	
אזור תעשייה לב השרון	לספח ליישוב		מרכז היישוב בין קדימה לצורן	הרחבה ועיבוי	אין התייחסות	
בתי ספר	יסודי וחטי"ב בכל יישוב בנפרד תיכון משותף	יצירת נגישות למוסדות החינוך ביישוב	קריית חינוך בכל יישוב	חקמת מרכז קריית חינוך ומרכז טכנולוגי אזורי דווקא בכניסה לצורן	בתוך היישוב ללא הסעות	
צפונית לאזור התעסוקה	מרכז מסחרי תרבותי, קנטרי קלאב וקניון מרכז ספורט		מרכז השירותים של היישוב כולל המועצה	פונקציות תרבות ופנאי	אין התייחסות	
הכניסה הצפונית	קניון קטן		אין התייחסות	אין התייחסות	שיפור הכניסה	
כביש 561	ביטול	ביטול	ביטול	השאתו	ביטול	
כביש 562	טיילת בצמוד	חיבור והרחבת החיבור לפרדסה	חיזוק הקשר לצומת ינוב	ציר חיבור צורן קדימה	לחזק חיבורים לפרדסה ולדרורים	
יציאות לכביש 4	אחת נוספת	עוד יציאה מבלי לפגוע באילנות	חיבור נוסף ממונהר	על חיבור 561 חקמת אזור תעסוקה משרדים ומקומות בילוי	אחת נוספת	
מרכז שירותים	קבלת כולם ביישוב	הפיכת אזור בן צבי עד המועצה ללב השירותים של היישוב		עיבוי והחיאה של מרכזי תעסוקה ומסחר קיימים	2-3 מוסדות תרבות ומוזיאונים. מסחר יש הרבה לא צריך קניונים	
שונות	הגדלת שמורת אלוני קדימה	הפרדת מפלסים בין אופניים לכבישים במספר נקודות		מתן פתרונות לקשישים הסבת מרכזי מסחר	שמירה ואף הקטנה גבולות תמ"מ	
מרחב ציבורי		פיתוח מתחמים ציבוריים עם תמהיל שימושים	טיילת סביב כל היישוב		ליצור מפגשים רבים	
דרכי רוחב		הפיכת כבישים לחד סטריים למיתון תנועה	כבישים פנימיים בין צורן לכפר ובין הכפר לאזור התעשייה		יצירת קישורים רוחביים	
חורים חומים					להפוך לירוק	

סיכום ומסקנות - נושא החלופות

בבחינת החלופות השונות של הציבור עולים מספר עקרונות מרכזיים:

- א. שמירה כמעט אדוקה על המסדרון הירוק שיוצרים יחדיו יער אילנות עם יער קדימה.
- ב. שמירה על בנייה נמוכה בעיקר.
- ג. רצון למנוע עד כמה שניתן את הפרת השטח באזור כביש 561 המתוכנן עם נכונות גבוהה לחיזוק והרחבת הפתרונות הקיימים - לכיוון בני דרוך, לכיוון פרדסיה ולכיוון צומת ינוב.
- ד. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
- ה. מבחינת תעסוקה - חיזוק והגדלת שטחים בעיקר מעבר לכביש 4.
- ו. רצון לראות בהרחבה של אזור התעשייה הפנימי שימושים אחרים - תרבות, פנאי, ספורט ושירותים.
- ז. חיזוק כל יישוב גרעיני בנפרד אך חיפוש ממשקים מתברים כמו תיכון, גם אם אין תמיד רצון לחיבור ואיחוד.
- ח. חיבור בין היישובים הגרעיניים החל משבילי אופניים והולכי רגל ועד חיבורים משמעותיים יותר.
- ט. מערך שירותים שיתקבל בתוך היישוב עם זיקה לאזור, פעם אחת דרך אספקה לאזור ופעם שנייה להתחברות למערכים קיימים (מניעת כפילויות).
- י. שאיפה המובעת בכלל החלופות, יצירת מרחבים ציבוריים למפגשים בין הקהילות השונות ותושבים שונים.
- יא. תחבורה פנימית - חיזוק צירי רוחב ויצירת היררכיה ברורה יותר של מערך הכבישים הקיים.

קריטריונים להערכת החלופות

ב-14.10.2010 נערך מפגש תושבים בו פורטו המטרות לקריטריונים. בסוף המפגש הוחלט שיוצעו קריטריונים על בסיס המפגש ביחד עם הבנות של צוות התכנון. הקריטריונים גובשו כשאלון שעבר הערות הן מצד הצוות והן מצד התושבים השאלון המעודכן נשלח לכלל המשתתפים (כ-100) מהם מולאו 42. (29 מקדימה, 13 מצורף)

פרופיל הנשאלים הוא כדלקמן:

גיל ממוצע, של כלל המדגם 47.7 עם סטיית תקן של 9 שנים. גיל ממוצע קדימה 50 עם סטיית תקן של 15.6. גיל ממוצע צורן 44.4 עם סטיית תקן 12.2. בסך הכול אין הבדלים גדולים בין שני המדגמים גם אם הגיל הממוצע בקדימה גבוה במקצת מצורן.

וותק ממוצע, ביישוב של כלל המדגם 16.2 עם סטיית תקן של 15.6. וותק ממוצע בקדימה 18.3 עם סטיית תקן של 18.1. וותק ממוצע של צורן 12.2 עם סטיית תקן של 5 שנים. ניתן לראות שיש כאן הבדל מובהק אך יחד עם זאת הגיוון בוותק גדול בשני היישובים.

תוצאות השאלון נותחו לפי ממוצעים, לפי סטיית תקן להבנת הסוגיות הנמצאות בקונפליקט, לפי יישוב מוצא - צורן וקדימה כל אחד בנפרד.

סיכום הממצאים - כלל המדגם

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

13. לא לעודד פיתוח מוקדי שירותים אזוריים
14. השארה של חלק (קטן) מהשטחים החקלאיים בתוך היישוב

הקונפליקטים העיקריים בין התושבים

1. השארת הלולים בתוך היישוב
2. הקצאת קרקע לתעדוף של בני המקום
3. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4
4. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
5. שיפור הנגישות לרכב פרטי בין קדימה לצורן
6. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לדיוור
7. הקצאת אזורים לבנייה רוויה
8. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי
9. יצירת מרכז כובד חברתי-כלכלי בחיבור
10. השארת חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות ביישוב

ההבדלים בין קדימה לצורן

מה תושבי קדימה רוצים יותר באופן יחסי מתושבי צורן

1. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב
2. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב
3. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4
4. הגדלת מספר הכניסות ליישוב
5. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.
6. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן
7. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.
8. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיוור
9. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב
10. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים
11. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב

מה תושבי צורן רוצים יותר באופן יחסי מתושבי קדימה

1. קישור בין השכונות באמצעות שציפים (שטחים ציבוריים פתוחים) חדשים ושדרוג הקיימים.
2. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.
3. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד
4. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים
6. הקצאת קרקע לתעדוף ישיר של בני המקום
7. שאיפה לאוכלוסייה הומוגניות סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן
8. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית
9. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף
10. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב
11. הרחבת שירותי החינוך עד כתה י"ב בתוך היישוב

תוצאות השאלונים לפי חיתוכים שונים

לוח 1: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה-צורן

קריטריונים	ממוצע	סטית תקן
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.55	0.92
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.52	0.74
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.49	1.05
26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסיה)	4.48	1.04
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.36	0.76
59. הפיכת יער קדימה למקד מחבר ולא מנתק	4.29	1.15
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.26	0.99
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.24	0.91
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.24	0.91
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של הישוב	4.19	1.45
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.17	1.38
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	4.12	1.60
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	4.12	0.94
2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב	4.05	1.36
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	4.05	1.52
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן	4.00	1.33
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	3.98	1.32
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.95	1.48
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.90	1.65
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	3.90	1.68
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.88	1.47
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.81	1.55
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארגונה עסקית (מסחר, תיירות...)	3.76	1.30
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.76	1.62
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	3.74	1.70
37. שמירה על מופ חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.73	1.69
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במקדים הקיימים ביישוב	3.68	1.25
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.62	1.50
9. הרחבת שירותי החינוך עד כתה י"ב בתוך היישוב	3.62	1.61
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.60	1.01
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן	3.55	1.45
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.54	1.29
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.	3.48	1.38
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במקדים הבנוי הקיים.	3.43	1.61
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.	3.43	1.78
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין הישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.39	1.70
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חדשות	3.39	1.41
43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב	3.26	1.43
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי הישוב	3.24	1.14
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.24	1.39
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.22	1.90
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.	3.21	1.68
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.17	1.53
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	3.10	1.74
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישובי המקור ובאזורי חיבור.	3.02	1.57
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית	2.98	1.62
39. שמירה על נצפיות פתוחה על הישוב מכביש מס' 4	2.95	1.79
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	2.88	1.61
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.76	1.76
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.73	1.87
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	2.54	1.69
42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום	2.54	1.94
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.51	1.99
40. מיצוי כלל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.48	1.84
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.	2.41	1.76
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.40	1.59
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.31	1.70
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.30	1.60
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.	2.29	1.60
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לרכב פרטי.	2.29	1.86
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור	2.29	1.80
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב	2.15	1.77
41. הקצאת אזורי מובחנים לצרכי בנייה רחוקה יותר	2.07	1.84
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	1.85	1.50
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב.	1.81	1.73
64. יצירת רצף פיתוח פיזי של היישוב	1.74	1.70
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	1.05	1.15

לוח 2: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה-צורן

קריטריונים	ממוצע	סטית תקן
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.51	1.99
42. הקצאת קרקע לתעודת ישיב של בני המקום	2.54	1.94
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.22	1.90
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.73	1.87
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לרכב פרטי.	2.29	1.86
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.48	1.84
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.07	1.84
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור	2.29	1.80
39. שמירה על נצפות פתוחה על הישוב מכביש מס' 4	2.95	1.79
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.	3.43	1.78
13. הצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.	2.15	1.77
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.76	1.76
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.	2.41	1.76
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	3.10	1.74
61. עיובי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב.	1.81	1.73
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	3.74	1.70
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין הישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.39	1.70
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.31	1.70
64. יצירת רצף פיתוח פיזי של היישוב	1.74	1.70
37. שמירה על נופ חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.73	1.69
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	2.54	1.69
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	3.90	1.68
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.	3.21	1.68
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.90	1.65
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.76	1.62
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית	2.98	1.62
9. הרחבת שירותי החינוך עד כתר י"ב בתוך היישוב	3.62	1.61
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרקם הבנוי הקיים.	3.43	1.61
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	2.88	1.61
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	4.12	1.60
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.30	1.60
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.	2.29	1.60
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.40	1.59
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישובי המקור ובאזורי חיבור.	3.02	1.57
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.81	1.55
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.17	1.53
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	4.05	1.52
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.62	1.50
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	1.85	1.50
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.95	1.48
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.88	1.47
54. קביעת היערות והשמורות כראה ירוקה בליבו של הישוב.	4.19	1.45
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן	3.55	1.45
43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב	3.26	1.43
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חלשות	3.39	1.41
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.24	1.39
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.17	1.38
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.	3.48	1.38
2. צמצום הבנייה הרוויה ביישוב	4.05	1.36
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן	4.00	1.33
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	3.98	1.32
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארנונה עסקית (מסחר, תעירות...)	3.76	1.30
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.54	1.29
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים ביישוב	3.68	1.25
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.29	1.15
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	1.05	1.15
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי הישוב	3.24	1.14
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.49	1.05
26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסיה)	4.48	1.04
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.60	1.01
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.26	0.99
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	4.12	0.94
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.55	0.92
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.24	0.91
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.24	0.91
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.36	0.76
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.52	0.74

לוח 3: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי קדימה

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.67	0.66
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.63	1.00
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.60	1.10
26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינב ופרדסה)	4.43	1.17
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.40	1.00
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.37	0.81
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.23	1.01
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.20	0.96
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.17	0.99
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	4.17	0.95
2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב	4.00	1.44
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.00	1.58
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בלב של היישוב	3.97	1.65
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	3.93	1.71
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	3.90	1.81
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן	3.83	1.49
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	3.83	1.51
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.82	1.63
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.77	1.85
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	3.73	1.76
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.73	1.60
37. שמירה על גוף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.70	1.82
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים ביישוב	3.69	1.29
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.67	1.73
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	3.64	1.89
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארבעה עסקים (מסחר, תיירות...)	3.60	1.45
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.59	1.38
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.57	1.68
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.57	1.79
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.43	1.07
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן	3.43	1.57
9. הרחבת שירותי החינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב	3.40	1.79
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרקם הבנוי הקיים.	3.40	1.71
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.	3.38	1.63
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.	3.33	1.49
48. יצירת מפגשים בין התושבים במעבר מוסדות השירותים הציבוריים	3.33	1.52
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין היישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.30	1.78
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חדשות	3.30	1.60
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.23	1.59
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב	3.21	1.21
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.21	2.16
43. הגדלת היצע סוגי התעסקויות ביישוב	3.20	1.47
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.	3.13	1.98
39. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4	3.00	1.95
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	3.00	1.88
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישוב המקור ובאזורי חיבור.	2.97	1.63
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.83	2.11
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית	2.73	1.68
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	2.63	1.73
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.62	2.23
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.59	1.99
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.57	1.96
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	2.31	1.85
42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום	2.31	2.05
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.30	1.81
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי.	2.30	1.97
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.	2.23	1.65
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.20	1.65
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.17	1.69
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.	2.17	1.82
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור	2.10	1.83
41. הקצאת אזורים מבחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.07	1.98
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.	2.03	1.80
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	1.85	1.56
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב.	1.73	1.78
64. יצירת רצף פיתוח פיזי של היישוב	1.67	1.79
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	0.93	1.14

לוח 4: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי קדימה

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.62	2.23
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.21	2.16
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.83	2.11
42. הקצאת קרקע לתעודף ישיר של בני המקום	2.31	2.05
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.59	1.99
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי	3.13	1.98
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.07	1.98
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי	2.30	1.97
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	2.57	1.96
39. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4	3.00	1.95
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	3.64	1.89
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים	3.00	1.88
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	3.77	1.85
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צון	2.31	1.85
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור	2.10	1.83
37. שמירה על מופ חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.70	1.82
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוז מחוץ ליישוב	2.17	1.82
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	3.90	1.81
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צון	2.30	1.81
62. קישור בין השכונות באמצעות שצי"פ חדשים ושדרוג הקיימים	2.03	1.80
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	3.57	1.79
9. הרחבת שירותי החינוך עד כתר י"ב בתוך היישוב	3.40	1.79
64. יצירת רצף פיתוח פסי של היישוב	1.67	1.79
36. שימור רצף ויזואלי ופזי בין היישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.30	1.78
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיסית בין חלקי היישוב	1.73	1.78
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	3.73	1.76
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	3.67	1.73
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	2.63	1.73
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	3.93	1.71
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרקם הבנוי הקיים	3.40	1.71
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה	2.17	1.69
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.57	1.68
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית	2.73	1.68
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של היישוב	3.97	1.65
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב	2.23	1.65
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	2.20	1.65
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.82	1.63
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב	3.38	1.63
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים בישובי המקור ובאזורי חיבור	2.97	1.63
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	3.73	1.60
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חלשות	3.30	1.60
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.23	1.59
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.00	1.58
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צון	3.43	1.57
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צון	1.85	1.56
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.33	1.52
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	3.83	1.51
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צון	3.83	1.49
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב	3.33	1.49
43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב	3.20	1.47
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארמנה עסקית (מסחר, תיירות...)	3.60	1.45
2. צמצום הבנייה הרוויה ביישוב	4.00	1.44
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.59	1.38
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים בישוב	3.69	1.29
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב	3.21	1.21
26. הרחבת ציר התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסיה)	4.43	1.17
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	0.93	1.14
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.60	1.10
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	3.43	1.07
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.23	1.01
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.63	1.00
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.40	1.00
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.17	0.99
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צון (להולכי רגל ואופניים)	4.20	0.96
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צון	4.17	0.95
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.37	0.81
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.67	0.66

לוח 5: דרוג משקלות לקריטריונים לפי ממוצע - תושבי צורן

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של הישוב.	4.70	0.48
26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסיה)	4.60	0.70
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	4.60	0.70
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.60	0.52
21. רישות כלל הישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.50	0.71
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	4.50	0.85
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.40	0.70
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.40	0.70
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.40	0.84
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן	4.40	0.70
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	4.40	0.52
4. שמירה על היתכנות הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	4.30	0.95
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.30	1.06
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	4.30	1.06
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארנונה עסקית (מסחר, תירות...)	4.30	0.67
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	4.30	1.06
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.	4.30	0.82
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.30	1.25
9. הרחבת שירותי החינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב	4.20	0.92
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	4.20	1.03
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	4.10	0.74
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	4.10	0.99
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	4.10	0.99
2. צמצום הבנייה הרחוקה ביישוב	4.00	1.25
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.00	0.82
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן	4.00	0.67
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	4.00	1.15
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.00	0.87
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים ביישוב	3.90	0.99
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.	3.90	1.10
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	3.90	0.99
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרקם הבנוי הקיים.	3.80	0.92
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	3.80	0.79
43. הגדלת היצע סוגי התעסקות ביישוב	3.70	1.25
37. שמירה על גוף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.67	1.41
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית	3.60	1.43
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	3.60	0.97
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישוב המקור ובאזורי חיבור.	3.60	1.17
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.	3.60	0.84
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין הישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.56	1.67
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חלשות	3.56	0.53
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.50	0.85
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.50	1.08
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי הישוב	3.40	0.97
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.40	1.17
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	3.40	1.07
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.30	1.25
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	3.20	0.92
42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום	3.20	1.55
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.20	0.92
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	3.10	1.37
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.	3.10	1.73
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/תברתי בתוך בין שני חלקי הישוב המקור	3.10	1.66
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.67	1.50
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.	2.67	1.41
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.50	1.58
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.50	1.27
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לרכב פרטי.	2.50	1.65
39. שמירה על נפחות פתוחה על הישוב מכביש מס' 4	2.50	1.27
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.50	1.27
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.40	1.43
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.33	1.50
61. עיבו ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיזית בין חלקי היישוב.	2.20	1.75
64. יצירת רצף פיתוח פיזי של היישוב	2.20	1.48
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	2.10	1.37
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.	1.90	1.66
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	1.20	1.14

לוח 6: דרוג משקלות לקריטריונים לפי סטיית תקן - תושבי צורן

קריטריונים	ממוצע	סטיית תקן
61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיסית בין חלקי היישוב.	2.20	1.75
15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.	3.10	1.73
36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין הישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו	3.56	1.67
13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.	1.90	1.66
60. יצירת מרכז כובד כלכלי/תברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור	3.10	1.66
31. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לרכב פרטי.	2.50	1.65
12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן	2.50	1.58
42. הקצאת קרקע לתערוך ישיר של בני המקום	3.20	1.55
6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.	2.67	1.50
40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור	2.33	1.50
64. יצירת רצף פיתוח פסי של היישוב	2.20	1.48
33. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב לתחבורה ציבורית	3.60	1.43
41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר	2.40	1.43
14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.	2.67	1.41
37. שמירה על נופ חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות	3.67	1.41
5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים	3.10	1.37
7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן	2.10	1.37
24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב	2.50	1.27
39. שמירה על נפוצות פתוחה על הישוב מכביש מס' 4	2.50	1.27
65. השארת הלולים הקיימים בתוך היישוב	2.50	1.27
2. צמצום הבנייה הרוויה ביישוב	4.00	1.25
25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4	3.30	1.25
43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב	3.70	1.25
59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק	4.30	1.25
56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים ביישובי המקור ובאזורי חיבור .	3.60	1.17
57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור	3.40	1.17
29. הנגשת היישוב למסילת ברזל	4.00	1.15
10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב	1.20	1.14
23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.	3.90	1.10
35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות	3.50	1.08
66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב	3.40	1.07
8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב	4.30	1.06
17. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	4.30	1.06
55. הגדלה של שמורת אלוני קדימה	4.30	1.06
50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות	4.20	1.03
16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים ביישוב	3.90	0.99
38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים	4.10	0.99
49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים	4.10	0.99
67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן	3.90	0.99
11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב	3.40	0.97
45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.	3.60	0.97
4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים	4.30	0.95
9. הרחבת שירותי החינוך עד כתר י"ב בתוך היישוב	4.20	0.92
34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן	3.20	0.92
44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרקם הבנוי הקיים.	3.80	0.92
48. יצירת מפגשים בין התושבים במערך מוסדות השירותים הציבוריים	3.20	0.92
30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב	4.00	0.87
1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך	3.50	0.85
52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף	4.50	0.85
20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים)	4.40	0.84
62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.	3.60	0.84
19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב	4.00	0.82
58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.	4.30	0.82
47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, ככרות ועוד	3.80	0.79
22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות	4.10	0.74
21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל	4.50	0.71
3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה	4.40	0.70
18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב	4.40	0.70
26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסיה)	4.60	0.70
27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן	4.40	0.70
51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפיתוח	4.60	0.70
28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן	4.00	0.67
46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארנונה עסקית (מסחר, תיירות...)	4.30	0.67
63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חלשות	3.56	0.53
32. שיפור הנגישות בין שני חלקי הישוב להולכי רגל ורכבי אופניים	4.40	0.52
53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים	4.60	0.52
54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של היישוב.	4.70	0.48

לוח 7: הפרש זירווי המשקלות לקריטריונים בין תושבי קדימה לצורן

הפרש	קדימה	צורן	
1.57-	2.03	3.60	62. קישור בין השכונות באמצעות שצ"פים חדשים ושדרוג הקיימים.
1.17-	3.13	4.30	58. הקצאת שטח לפארק עירוני מרכזי.
1.17-	2.63	3.80	47. יצירת מפגשים בין התושבים השונים ברחובות, גינות, כנרת ועוד.
1.00-	2.10	3.10	60. יצירת מרכז כובד כלכלי/חברתי בתוך בין שני חלקי יישובי המקור.
0.90-	2.20	3.10	5. יצירת מגוון מגורים רחב ככל הניתן לאפשרות קליטת זוגות צעירים.
0.89-	2.31	3.20	42. הקצאת קרקע לתעודף ישיר של בני המקום.
0.89-	2.31	3.20	34. שאיפה לאוכלוסייה הומוגנית סוציו-כלכלית בין שכונות קדימה צורן.
0.87-	2.73	3.60	33. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לתחבורה ציבורית.
0.86-	3.64	4.50	52. שמירה על המסדרון הירוק, המקשר את קדימה לרצועת החוף.
0.83-	2.57	3.40	66. השארה של חלק מהשטחים החקלאיים כולל חממות בתוך היישוב.
0.80-	3.40	4.20	9. הרחבת שירותי החינוך עד כיתה י"ב בתוך היישוב.
0.73-	3.97	4.70	54. קביעת היערות והשמורות כריאה ירוקה בליבו של היישוב.
0.70-	3.90	4.60	51. שמירה על היערות והשמורות - כשטחים מוגנים מפתוח.
0.70-	3.60	4.30	46. הגדלת מקורות ההכנסה לרשות מארגונה עסקית (מסחר, תיירות...).
0.67	4.67	4.00	19. שמירה על נפח תנועה נמוך בתוך היישוב.
0.67-	3.43	4.10	22. חיבור השבילים לרשתות אזוריות וארציות.
0.63-	2.97	3.60	56. הקצאת שטחים למוסדות משותפים בישוב המקור ובאזורי חיבור.
0.60-	3.00	3.60	45. יצירת תנאים לעידוד פיתוח עסקים קטנים במרכזים ואזורי המגורים.
0.60-	4.00	4.60	53. יצירת קשרים של פעילות פנאי עם השטחים הפתוחים הסובבים.
0.60	4.60	4.00	30. מניעת תנועה חוצה בתוך היישוב.
0.57-	3.83	4.40	32. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב להולכי רגל ורכבי אופניים.
0.57-	3.83	4.40	27. שיפור התחבורה הציבורית אל ומקדימה צורן.
0.57-	3.43	4.00	28. שיפור התחבורה הציבורית בתוך קדימה צורן.
0.57-	3.73	4.30	55. הגדלה של שמורת אלון קדימה.
0.57-	3.33	3.90	23. הקטנת ההישענות על תחבורה פרטית בתוך היישוב.
0.53-	1.67	2.20	64. יצירת רצף פיתוח פיסי של היישוב.
0.53-	3.57	4.10	49. הקטנת פגיעתם של מערכי התחבורה ברצף השטחים הפתוחים.
0.50-	3.20	3.70	43. הגדלת היצע סוגי התעסוקות ביישוב.
0.50	3.00	2.50	39. שמירה על נצפות פתוחה על היישוב מכביש מס' 4.
0.49-	2.17	2.67	6. מתן מענה לדיור בר השגה לאוכלוסייה צעירה.
0.48-	3.82	4.30	17. הגדלה של שמורת אלון קדימה.
0.47-	1.73	2.20	61. עיבוי ופיתוח בשטחים פנויים לחיזוק קרבה פיסיית בין חלקי היישוב.
0.43-	3.77	4.20	50. שמירה על רצף ירוק בין יער קדימה ליער אילנות.
0.43-	3.67	4.10	38. יצירת ממשקים ירוקים בין השטח הבנוי לשטחים החקלאיים.
0.43-	2.23	2.67	14. פיזור מרכזים מסחריים קטנים ביישוב.
0.40-	3.40	3.80	44. הרחבת אזורי התעשייה הקיימים במרחק הבנוי הקיים.
0.37-	3.93	4.30	4. שמירה על היחס הגבוה בין שטחים פתוחים לבנויים.
0.33-	4.17	4.50	21. רישות כלל היישוב בשבילי אופניים והולכי רגל.
0.33-	2.07	2.40	41. הקצאת אזורים מובחנים לצרכי בנייה רוויה יותר.
0.33	2.83	2.50	24. הגדלת מספר הכניסות ליישוב.
0.28	3.38	3.10	15. בניית מרכז מסחרי מרכזי ליישוב.
0.27-	0.93	1.20	10. מתן שירותים אך ורק לתושבים מחוץ ליישוב.
0.27	4.17	3.90	67. שימור מבנים ואתרים מרכזיים הקשורים להיסטוריה של קדימה-צורן.
0.27-	3.73	4.00	29. הנגשת היישוב למסילת ברזל.
0.27	2.17	1.90	13. הוצאת המסחר מהיישוב וריכוזו מחוץ ליישוב.
0.26-	3.30	3.56	63. מתן פתרונות להתחדשות עירונית ושיפור דיור בשכונות חלשות.
0.26-	3.30	3.56	36. שימור רצף ויזואלי ופיזי בין היישוב לשטחי החקלאות העוטפים אותו.
0.25	2.59	2.33	40. מיצוי ככל האפשר של קרקעות פרטיות קיימות לצרכי דיור.
0.25-	1.85	2.10	7. הגדלת מגוון סוגי הדיור בקדימה צורן.
0.23	4.63	4.40	18. הגבלת הכניסה של רכב כבד ליישוב.
0.21-	3.69	3.90	16. פיתוח ושדרוג רמת השירותים המסחריים במוקדים הקיימים בישוב.
0.20-	2.30	2.50	12. עידוד הקמתם של שירותים כלל אזוריים ביישוב קדימה צורן.
0.20-	4.20	4.40	20. עידוד תחבורה לא ממונעת בקדימה צורן (להולכי רגל ואופניים).
0.20-	2.30	2.50	31. שיפור הנגישות בין שני חלקי היישוב לרכב פרטי.
0.19-	3.21	3.40	11. פריסת מאוזנת והיררכית של מערך השירותים ברחבי היישוב.
0.17-	4.43	4.60	26. הרחבת צירי התנועה הקיימים (צומת דרורים, ינוב ופרדסה).
0.17-	3.23	3.40	57. הקצאת שטחים למסחר ושירותים משותפים לשני יישובי המקור.
0.13	3.33	3.20	48. יצירת מפגשים בין התושבים במעבר מוסדות השירותים הציבוריים.
0.12	2.62	2.50	65. השארת הוללים הקיימים בתוך היישוב.
0.10	4.40	4.30	59. הפיכת יער קדימה למוקד מחבר ולא מנתק.
0.09-	3.21	3.30	25. הגדלת מספר החיבורים לכביש 4.
0.09	3.59	3.50	35. פיזור עומס השירותים הקהילתיים השונים בין כלל השכונות.
0.07	3.57	3.50	1. שמירה על גודל אוכלוסייה נמוך.
0.07-	4.23	4.30	8. הגדלה והרחבת מגוון שירותי התרבות, הספורט והפנאי ביישוב.
0.03-	4.37	4.40	3. שמירה על יישוב במעמד סוציו-כלכלי בינוני-גבוה.
0.03	3.70	3.67	37. שמירה על טיף חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) לאורך הכניסות.
-	4.00	4.00	2. צמצום הבנייה הרוויה ביישוב.

נספח 11

01 נובמבר 2017

516-25/7047/17

תכנית מתאר 457-0112086 קדימה-צורןחוות דעת תחבורתית1. הקדמה

חוות דעתי נסמכת על המידע שלהלן:

- א. מסמכי תכנית מתאר 457-0112086 שמפורסמים באתר משרד האוצר – לשכת התכנון.
- ב. הסברים והבהרות שהתקבלו מעו"ד סימון טוסון ממשרד הרטבי – בורנשטיין.
- ג. היכרותי עם מערך התנועה בישוב קדימה-צורן לה אני משמש כיועץ תנועה מזה למעלה מעשרים שנה.

2. כללי

- 2.1 תכנית מתאר 457-0112086 מכפילה את הישוב קדימה-צורן עד לכ- 48,000 תושבים. (תוספת של כ- 8000 יח"ד).
- 2.2 מערכת הדרכים בגישה וביציאה מקדימה מתפקדת בכשל כבר כיום כמפורט להלן:
כביש 562 ממזרח לקדימה ומדרום לצורן מתפקד בגבול הקיבולת שלו כך שלא ניתן להעמיס עליו במצבו הקיים.
הכניסה הראשית לישוב לכביש 4 היא דרך רחוב הרצל (קדימה) וכביש 5613 (צורן) דרך פרדסיה. שדרוג כביש 4 יבטל את הכניסה לקדימה לכן סלילת כביש 561 ומחלף אילנות הם תנאי להסדרת כביש 4.
- 2.3 לא ניתן להרחיב את הישוב קדימה-צורן ללא שידרוג ועיבוי מערכת הדרכים המחברת את הישוב למערכת הארצית ובעיקר כביש מס' 4.

3. פרטני

- 3.1 מערכת הדרכים והרחובות של הישוב קדימה-צורן נשענת בעיקר על כביש 4. הישוב מתחבר מערבה דרך רחוב הרצל (קדימה), ו- 5613 (צורן) וכן כביש 562 ממזרח לישוב שמתנקז ל- 553 שמוביל לכביש 4, כביש 2 ו- נתניה.
- 3.2 מערכת הדרכים לישוב הקיים כבר ברוויה. חיבור קדימה לכביש 4 דרך רחוב הרצל אמור להתנתק עם שדרוג כביש מס' 4 ובניית מחלף אילנות.

3.3 מערכת הדרכים המוצעת שרובה ככולה כבר קיימת (פרט לכביש 561 מצפון) בספק אם תוכל לתת מענה לביקושים.

3.4 נדרשת בדיקת השלכות תחבורתיות מקדימה של מערכת הדרכים המחברת את הישוב למערכת הארצית לתנועה הקיימת ולתנועה שתתווסף עם פיתוח הישוב.

3.5 השינוי המוצע לכביש 561 עלול להסיט תנועה עוברת ללב הישוב במקום לשוליו. מוצע לא לשנות את התוואי הקיים לכביש 561.

3.6 לאחרונה הושלמה סלילת קטע כביש 562 בחלקו הצפוני לכן על פניו הסטת תוואי הכביש כמוצע בתכנית המתאר נראית לנו כבלתי רלוונטית.

3.7 תכנית תחבורה ציבורית:

3.7.1 בדרך רבין בצורן עוברים כיום קו"ת אשר בתכנית מסומנים כמתוכננים.

3.7.2 לא ברור אם תוואי הקוים המוצע והקיים הוא עבור קוים פנימיים? או קוים בינעירוניים ואזורים.

3.7.3 לא מוצגת קישוריות עם תחנת הרכבת בבית יהושע וכן לא ברור אם תשופר התח"צ לגתניה, לת"א ולשאר חלקי הארץ.

3.8 נספח תנועה – תנוחת כבישים – הירארכיה:

קדימה-צורן נשענת בעיקר על כביש מס' 4 דרך רחוב הרצל (שאמור להינתק מכביש 4) כביש 562 שמתחבר ל- 553 ומוביל ל- 4 וכביש 5613 שמשרת את צורן. לא סביר להציג נספח תנועה שאינו כולל גם את 562 עד לחיבור ל- 553, כביש 553 עד החיבור לכביש 4 וכביש 5613 עד החיבור לכביש 4. כמו כן אין זה סביר להציג רחובות וכבישים שמגיעים עד הקו הכחול ולא ברור לאן הם מובילים.

3.9 חתכים

3.9.1 החתכים אינם תואמים להנחיות משרד התחבורה הן מבחינת המימדים (רוחב מדרכה של 2.5 מ' הוא רוחב מינימלי) רוחב של 3.00 מ' הכולל מדרכה / שביל אופניים גיבון ונטיעות הוא בלתי אפשרי. לכן לכאורה זכויות הדרכים המוצגות צרות מידי ולא יתנו מענה לכל הרצועות המצוינות בהן (תנועה, הליכה, אופניים, גיבון)

3.9.2 דוגמא נוספת לחתך לא ריאלי: ארבעה נתיבים לכיוון ללא מפרדה בזכות דרך של 16.0 מ', כשרוחב רצועת התנועה 11.0 מ' ללא מפרדה.

3.9.3 שביל אופניים אמור להיות צמד לרצועת התנועה (בין הכביש למדרכה) ולא מעבר למדרכה כמוצג בחלק מהחתכים.
(מצורפות מספר דוגמאות)

4. סיכום והמלצות

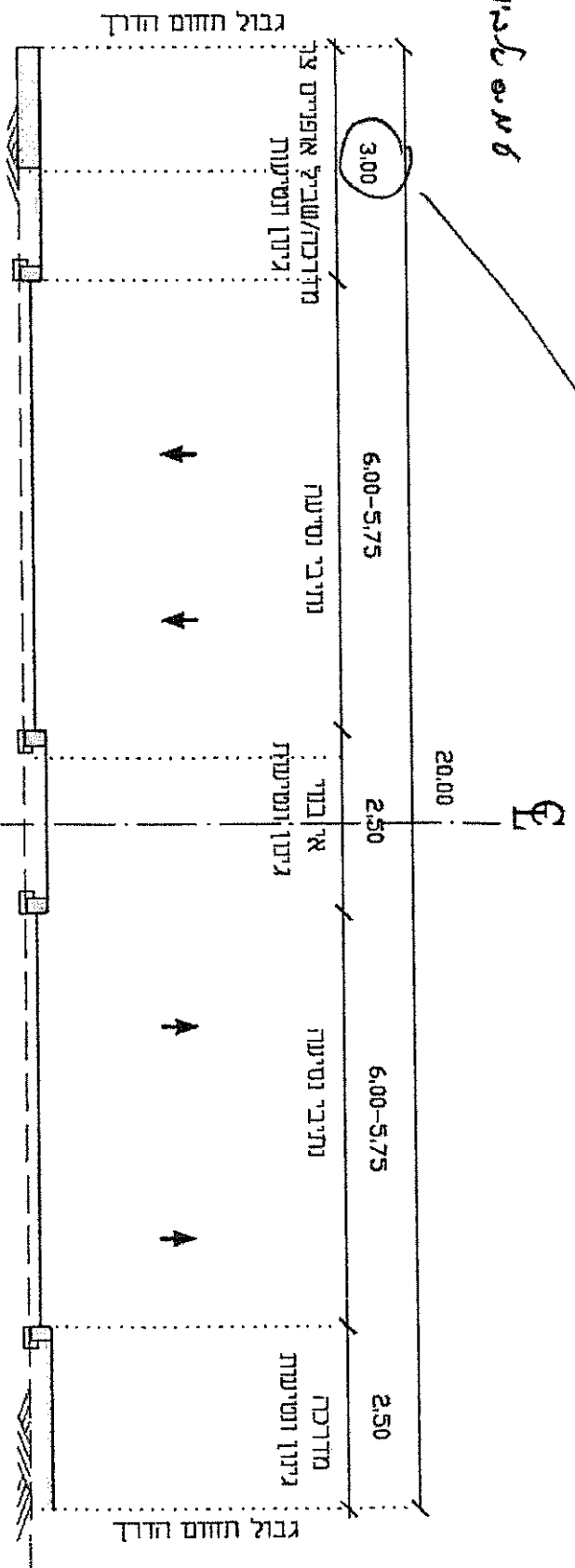
- 4.1 תכנית המתאר אינה נותנת לכאורה מענה תחבורתי הולם להכפלת הישוב ואף מנציחה בעיות תנועה קיימות. נדרשת בדיקה מקדימה של ההשלכות התחבורתיות של התכנית.
- 4.2 נדרשים שלבי ביצוע תחבורתיים שיחפפו ויקדימו את תוספת הבינוי (סעיף שלבי הביצוע בתקנון ריק).
- 4.3 השינוי המוצע לכביש 561 ירע עם התחבורה בישוב כיון שהוא יכניס תנועה עוברת לישוב. נדרש לשמור עליו בתוואי המקורי.
- 4.4 לאחרונה הושלמה סלילת קטע מכביש 562 לכן ההצעה לקבוע לו תוואי שונה לכאורה אינה רלוונטית.
- 4.5 החתכים המוצעים חורגים מהנחיות משרד התחבורה לתכנון רחובות בערים. החתכים אינם מספקים את הנדרש בעיקר למדרכות ושבילי אופניים ובפועל ידרשו חתכים גדולים יותר, מה שידרוש הקצאת שטח דרכים רב יותר מזה המוצג.

עמוס אביניר

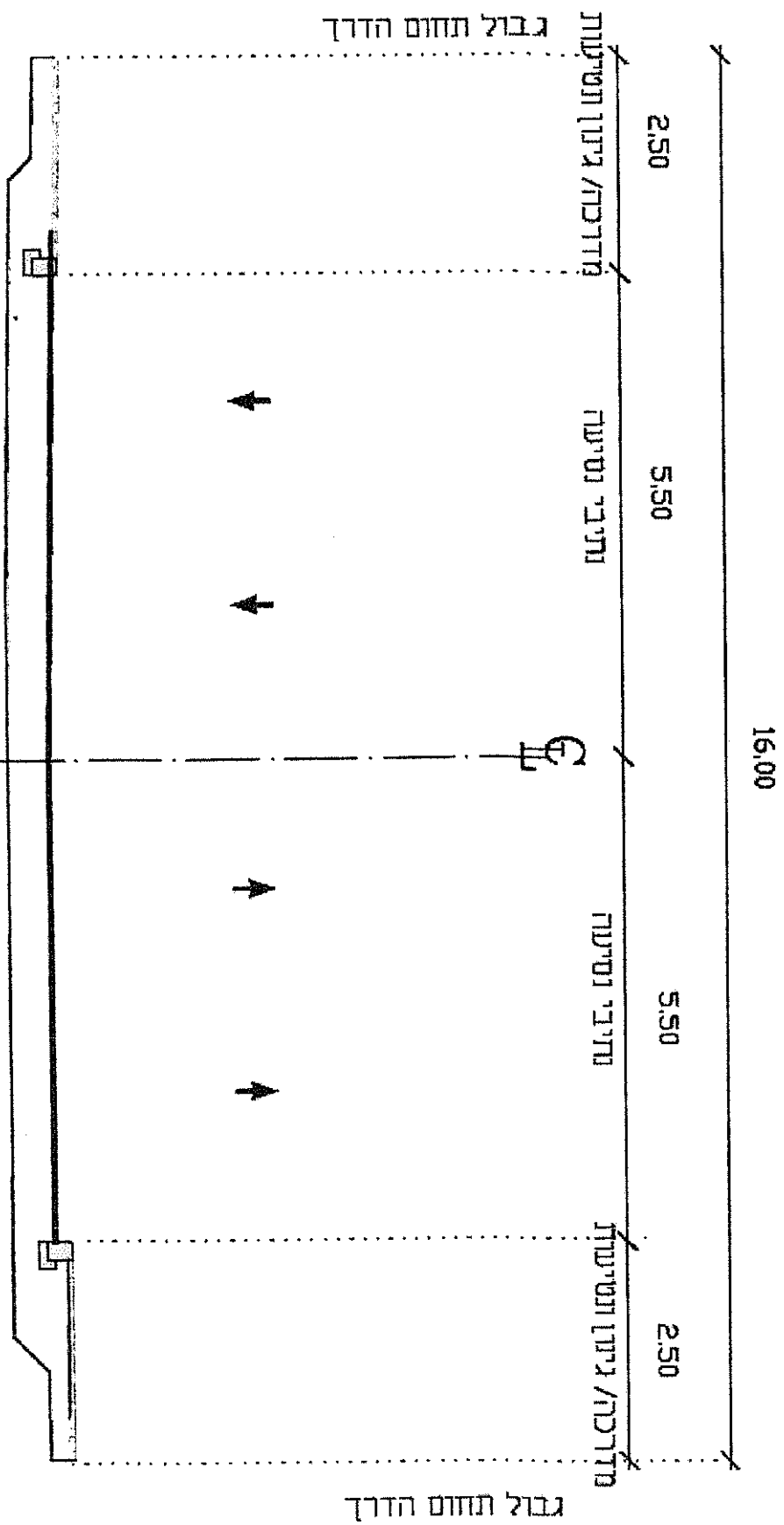
(1)

לאפשר לזרם
מזרבה שיהיה אימניק
ויענין קצת

סמית אלמט



רחוב מאסף קיים
רוחב 20 מ'



כחול מאסף מוצע

רחוב 16 מ'
(כביש מס' 2)

אגוזי מידים

בניית 2.75 מ' למים

2

אגוזי מידים 16 מ' להנחתה . אגוזי מידים 2.75 מ' למים

12100

בדיקה תחבורתית למתחם A, מח/390 בקדימה-צורן

יוני 2017



תוכן עניינים

3	הקדמה
3	1. רקע
3	2. אזור הבדיקה
4	3. מתודולוגיה
5	4. רשת הדרכים המעודכנת
5	5. תוצאות הבדיקה התחבורתית
5	5.1 חלופה 1 : מצב קיים
	5.2 חלופה 2 : מצב קיים ללא יציאות חדשות ותוספת שימושי קרקע
7	בשכונה החדשה שעת שיא בוקר ואחה"צ
	5.3 חלופה 3 : מצב קיים עם יציאה לכביש 562 ותוספת שימושי קרקע
9	בשכונה החדשה שעת שיא בוקר ואחה"צ
	5.4 חלופה 4 : מצב קיים עם יציאה לכביש 553 ותוספת שימושי קרקע
11	בשכונה החדשה שעת שיא בוקר ואחה"צ
14	6. בדיקת צמתים
15	7. סיכום והמלצות
17	8. נספחים

I:\Transportation\Job\2207\בהת קדימה דרום\Doc\Report

הקדמה

בעקבות בדיקת ההשלכות התחבורתיות (בה"ת) שהוגשה למתחם האמור בדצמבר 2016, ואושרה על ידי משרד התחבורה, התבקש צוות הבדיקה, על ידי נציגי משרד הבינוי והשיכון, לבחון חלופה תחבורתית נוספת. לאור הצפי כי הפרויקט המוצע ימומש בצורה מחירה מאוד, הוגדרה מטרתה של הבדיקה התחבורתית הנוספת כבחינה של ההשפעה התחבורתית של הפרויקט המוצע במידה ויפותח במצב הקיים. בשונה מהבדיקה הקודמת אשר בחנה את ההשפעות התחבורתיות של השכונה בשנת יעד 2030, בדיקה זו מבקשת לבדוק מהן ההשפעות התחבורתיות בתנאי הרשת התחבורתית הקיימת ובתנאי שימושי קרקע הקיימים עם התוספת של השכונה החדשה. במסגרת זו ובדומה לבה"ת נבחנו חלופות החיבור השונות של השכונה אל מערך הדרכים האזוריות.

1. רקע

תכנית מח/ 390 (מתחם A) הינה תכנית למגורים בדרום מערב קדימה. מתחם זה זוהה כבעל פוטנציאל למגורים בעבודות קודמות ע"י משרד השיכון ומתכנון על ידו. תכנית המתחם כוללת, בעיקר, שינוי יעוד הקרקע למגורים. מתחם המגורים יהווה המשך ישיר של הישוב הקיים לכיוון דרום מערב ומערב. התכנית הנדונה מציעה כ-1,380 יח"ד, כ-3,600 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ-60,000 מ"ר לצרכי ציבור.

המתחם נמצא כאמור, בדרום מערב קדימה וגבולותיו הם:

- מצפון: רחוב דליה וכצנלסון – קדימה.
- ממזרח: רחוב האלון וזיבוטינסקי קדימה.
- מדרום: גבול מוניציפלי קדימה צורן.
- ממערב: רצועת שדות החוצצת בין הפרויקט לכביש 4 בתוך השטח המוניציפלי של קדימה צורן.

מטרות העבודה:

- בחינת ההשפעות התחבורתיות של הפרויקט תוך מתן דגש על נושא חלופות הכניסה האפשרית לפרויקט. במסגרת הבדיקה ניתן דגש לנושאים הבאים:
 - בדיקת תפקוד רשת הדרכים באזור הפרויקט.
 - בדיקת צירי הגישה לפרויקט כניסות ויציאות, שיא בוקר ושיא אחה"צ.
 - בדיקת תפקוד הצמתים בכניסה לפרויקט והצמתים הראשיות בדרך 562 ובדרך 553.

2. אזור הבדיקה

התכנית המוצעת ממוקמת בדרום מערב קדימה. תחום התכנית מוצג במפה 1 להלן על רקע אזור הבדיקה. גבולות אזור הבדיקה:

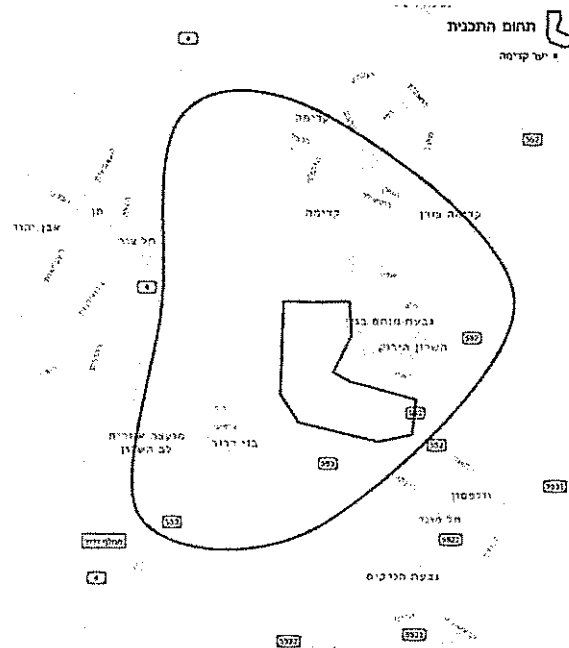
מצפון - רחוב הרצל - קדימה.

ממזרח - דרך מס' 562.

מדרום - דרך מס' 553

ממערב - רצועת שדות החוצצת בין קדימה לדרך מס' 4.

מפה 1: אזור הבדיקה



3. מתודולוגיה

העבודה מתבססת על המודל התחבורתי המטרופוליני (גרסה 3.3) אשר שימש את צוות הבדיקה במסגרת הבה"ת למתחם השכונה. במסגרת הבדיקה בוצע עדכון של רשת הדרכים במצב קיים, פירוט רשת הדרכים בחלופות השונות ועדכון מטריצת הביקושים בחלופות שבהן השכונה החדשה קיימת.

חלופות לבדיקה:

- (1) רשת דרכים מצב קיים ושימושי קרקע במצב הקיים
- (2) רשת דרכים מצב קיים ותוספת שימושי קרקע רק של השכונה החדשה
- (3) רשת דרכים מצב קיים, יציאה לדרך 562 ותוספת שימושי קרקע רק של השכונה החדשה
- (4) רשת דרכים מצב קיים, יציאה לדרך 553 ותוספת שימושי קרקע רק של השכונה החדשה

שלבי העבודה

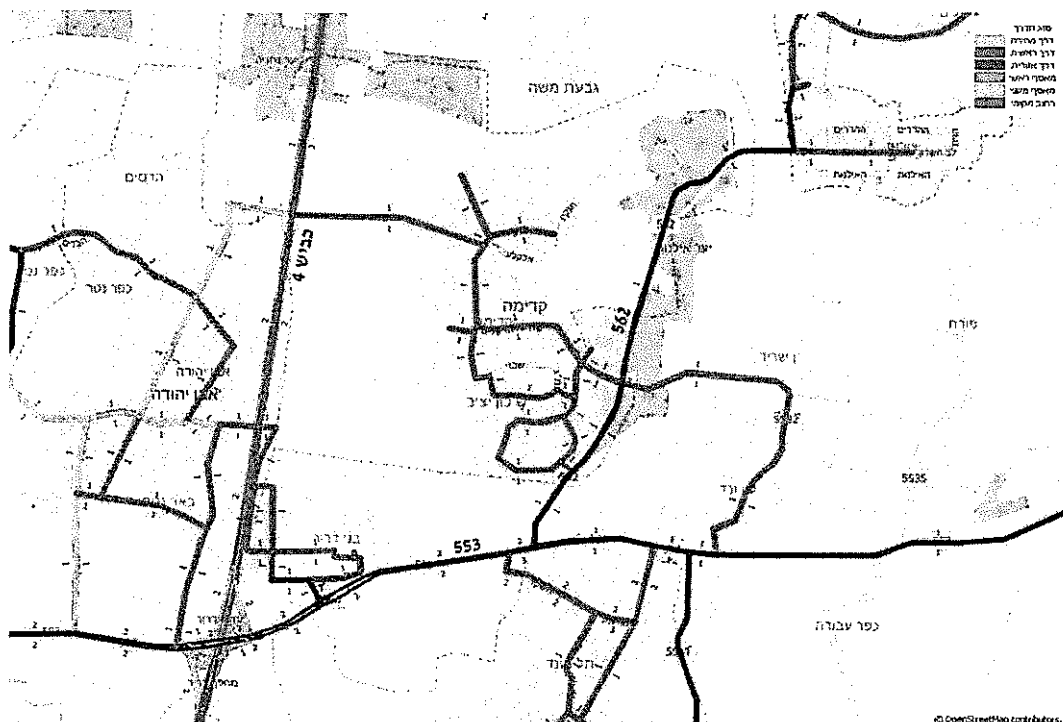
- שלב א': עדכון רשת הדרכים במצב הקיים.
- שלב ב': יצירת החלופות, עדכוני מטריצה והרצת המודל המטרופוליני.

- שלב ג': הפקת תחזיות תנועה.
- שלב ד': בחינה תחבורתית של ארבעת החלופות.
- שלב ה': בדיקות צמתים מפורטות בכל אחת מן החלופות.

4. רשת הדרכים המעודכנת

מפה מס' 2 להלן מציגה את רשת הדרכים במצב קיים (היררכיה ומס' נתיבים) בתוספת תיקונים קלים אשר מייצגים את המציאות התחבורתית טוב יותר. חשוב לציין כי בהתאם למטרת הבדיקה ולאור העובדה כי בדיקה זו מייצגת את המצב הקיים כיום כביש 562 הוא בעל נתיב אחד לכל כיוון (במסגרת הבה"ת הנחית משרד התחבורה היתה כי כביש 562 הוא בעל 2 נתיבים לכיוון לשנת יעד 2030).

מפה 2: היררכיית דרכים ומס' נתיבים



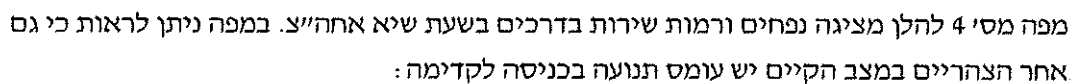
5. תוצאות הבדיקה התחבורתית

5.1 חלופה 1: מצב קיים

מפה מס' 3 להלן מציגה נפחים ורמות שירות בדרכים בשעת שיא בוקר. במפה ניתן לראות כי כבר במצב הקיים יש עומס תנועה ביציאות מקדימה:

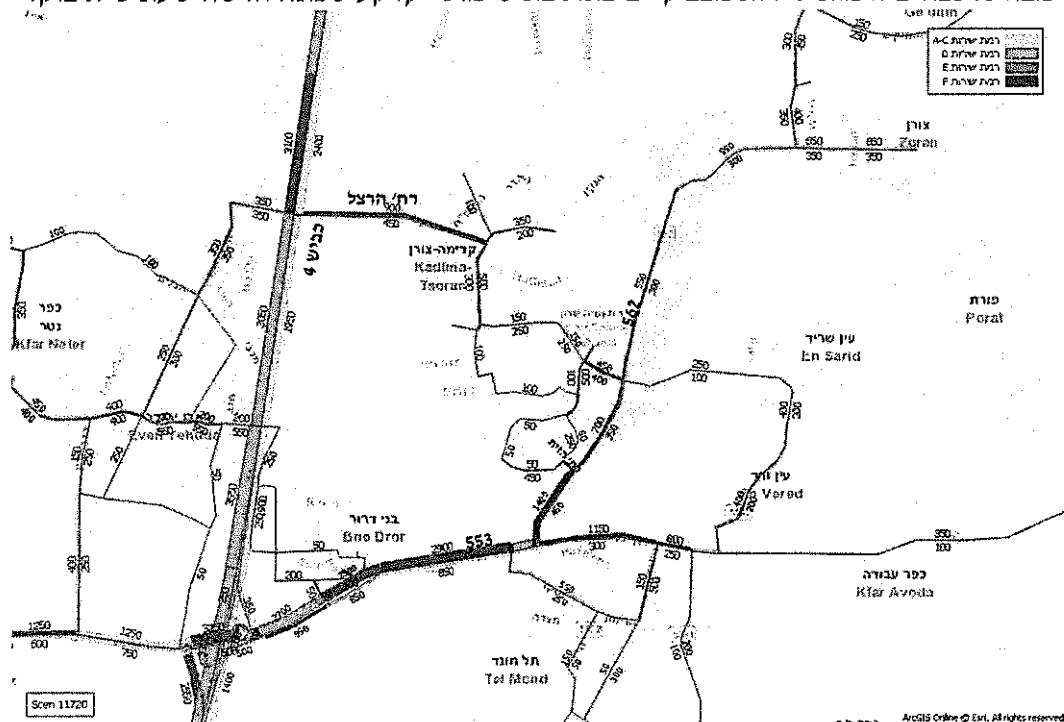
- הקטע בכביש 562 לכיוון דרום שמגיע לצומת עם רחוב הזית הוא עם 700 יר"מ ורמת שירות F בשל הימצאות של כיכר המאט את התנועה.
- הקטע בכביש 562 לכיוון דרום שמגיע לצומת עם כביש 553 הוא עם 1150 יר"מ ורמת שירות E.

- מפה 3: נפחים ורמות שירות מצב קיים שעת שיא בוקר**



- בדיקה תחבורתית למתחם A, מח/390 בקדימה-צורן

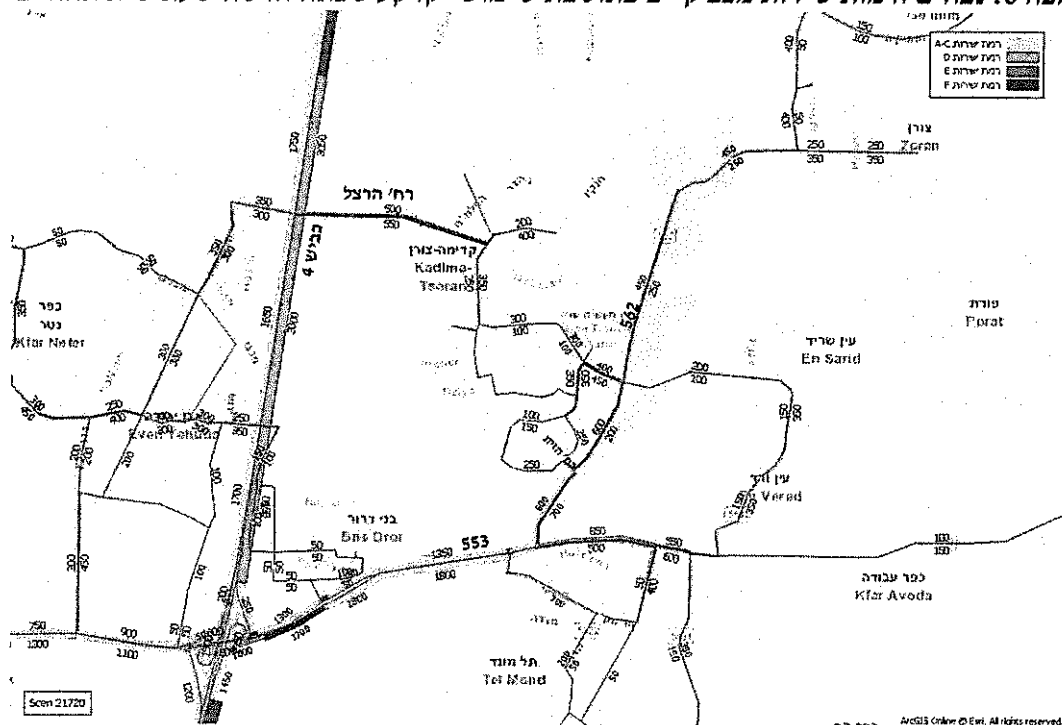
מפה 5: נפחים ורמות שירות מצב קיים בתוספת שימושי קרקע שכונה חדשה שעת שיא בוקר



מפה מס' 6 לחלקן מציגה נפחים ורמות שירות בדרכים בשעת שיא אחה"צ. במפה ניתן לראות כי גם אחר הצהריים במצב הקיים יש עומס תנועה בכניסה לקדימה:

- הקטע בכביש 562 לכיוון צפון שמגיע לצומת עם רחוב הזית הוא עם ירי"מ ורמת שירות F בשל הימצאות של כיכר המאט את התנועה.
- הקטע של הרחוב הרצל לכיוון מזרח שמגיע מכביש 4 הוא עם ירי"מ ורמת שירות E.

מפה 6: נפחים ורמות שירות מצב קיים בתוספת שימושי קרקע שכונה חדשה שעת שיא אחה"צ

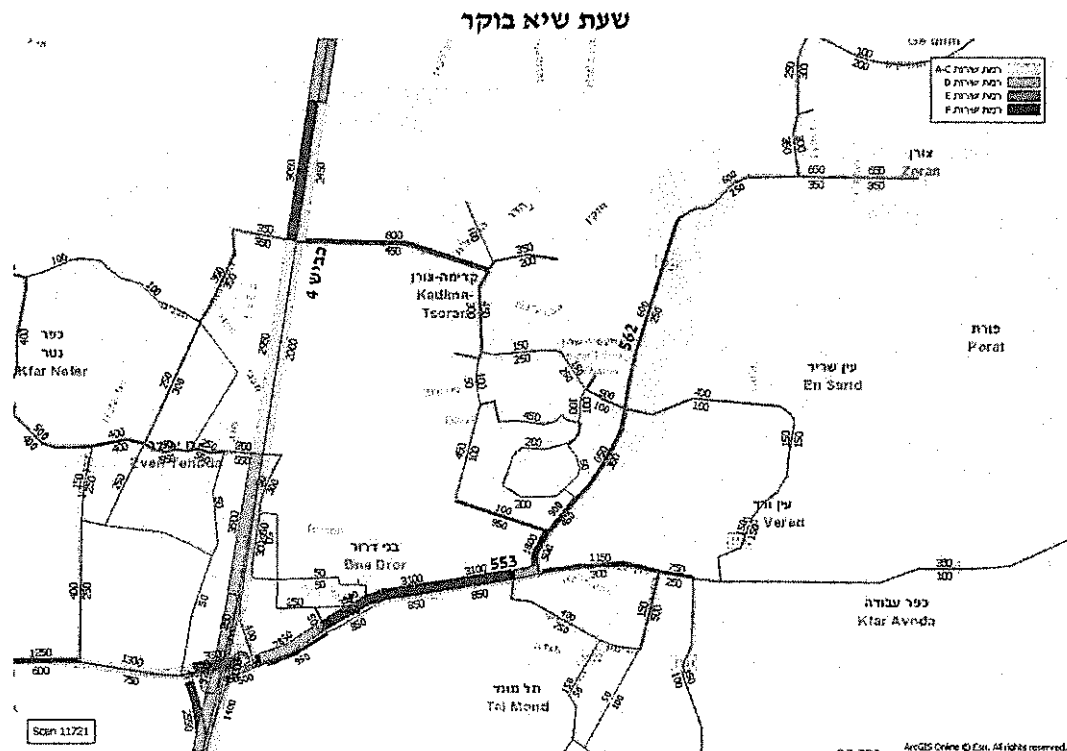


5.3 חלופה 3: מצב קיים עם יציאה לכביש 562 וכולל תוספת שימושי קרקע בשכונה החדשה שעת שיא בוקר ואחה"צ

מפה מס' 7 להלן מציגה נפחים ורמות שירות בדרכים בשעת שיא בוקר. מניתוח תוצאות המודל ניתן ללמוד היציאה לכיוון 562 יוצרת מצב בו מרבית הנסיעות היוצאות מהשכונה החדשה מתבצעות לכיוון דרום באמצעות כביש 562 ומשם מערבה בכביש 553 ודרומה (למוקדי התעסוקה המטרופוליניים המרכזיים) באמצעות כביש 4. במפה ניתן לראות כי במסלול זה קיימים כמה קטעי דרך וצמתים עמוסים בכבישים שביציאות מקדימה:

- תוספת הצומת לאורך כביש 562 (יציאה מהשכונה החדשה) יוצרת עיכובים נוספים על הכביש ופוגעת ברמת השרות.
- היציאה מהשכונה החדשה עצמה לכיוון כביש 562 בתוספת כלי רכב מצפון קדימה הינה עמוסה עם כ-950 יר"מ לשעת שיא בוקר.
- הקטע בכביש 562 לכיוון דרום שמגיע לצומת עם רחוב הזית הינו ברמת שרות F עם כ-650 יר"מ והימצאות של כיכר המאט את התנועה.
- קטע הכביש של 562 לכיוון דרום שמגיע לצומת עם כביש 553 הוא עם 1800 יר"מ ורמת שירות F.
- הקטע של הרחוב הרצל לכיוון מערב שמגיע לצומת עם כביש 4 הוא עם 800 יר"מ ורמת שירות F.
- הקטע בכביש 553 שבין 562 לכניסה ליישוב בני דרור הוא עם 3100 יר"מ ומגיע לשיא הקיבולת עם רמת שירות E.

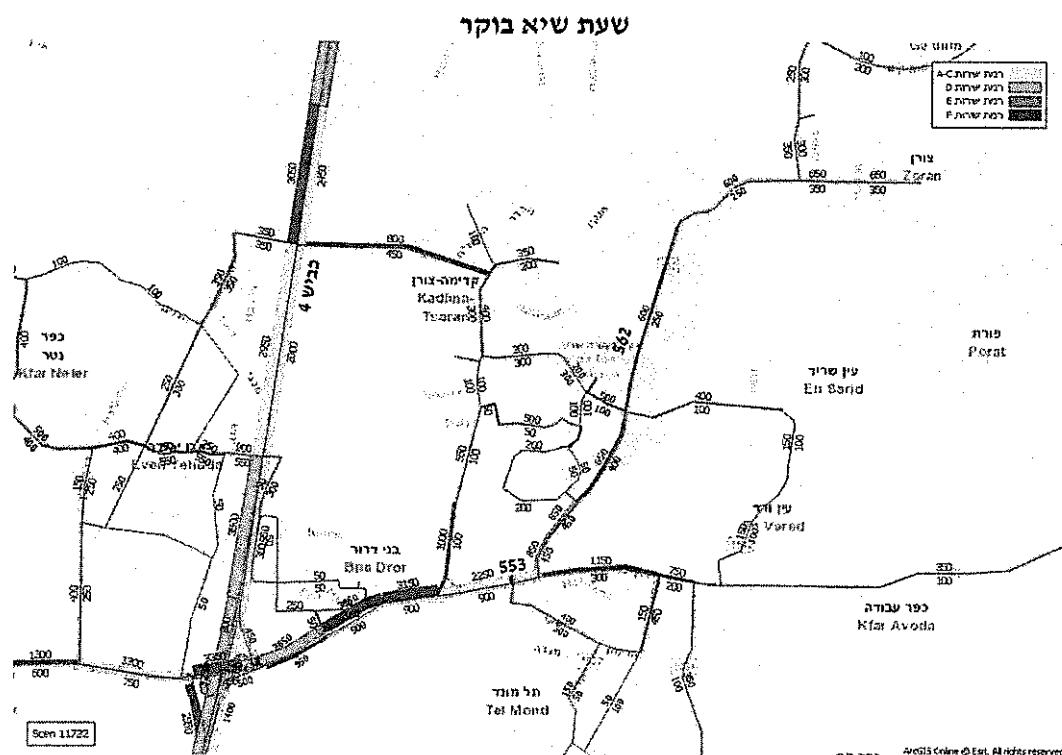
מפה 7: נפחים ורמות שירות מצב קיים בתוספת שימושי קרקע שכונה חדשה ויציאה לכביש 562



מפה מס' 8 להלן מציגה נפחים ורמות שירות בדרכים בשעת שיא אחה"צ. במפה ניתן לראות כי גם אחר הצהריים תוספת הנסיעות של השכונה החדשה עם החיבור לכביש 562 יוצרת עומסי תנועה בכניסה לקדימה:

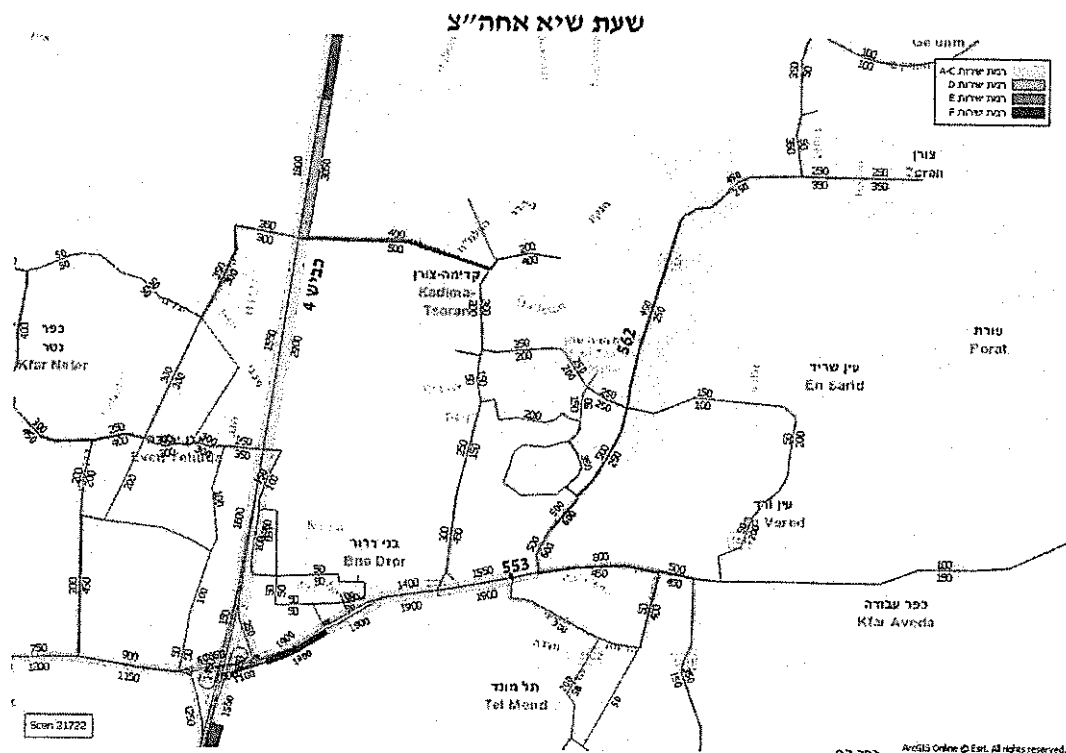
- בדומה לשעת שיא בוקר תוספת הצומת לאורך כביש 562 (יציאה מהשכונה החדשה) יוצרת עיכובים נוספים על הכביש ופוגעת ברמת השרות.
- הקטע בכביש 562 לכיוון צפון שמגיע לצומת עם רחוב הזית הוא עם יר"מ ורמת שירות F בשל הימצאות של כיכר המאט את התנועה.
- הקטע בכביש 562 לכיוון צפון שמגיע לצומת עם רחוב החדש היוצא מהשכונה הוא עם 1000 יר"מ ורמת שירות E.
- הקטע של הרחוב הרצל לכיוון מזרח שמגיע מכביש 4 הוא עם 550 יר"מ ורמת שירות E.

מפה 9: נפחים ורמות שירות מצב קיים בתוספת שימושי קרקע שכונה חדשה ויציאה לכביש 553



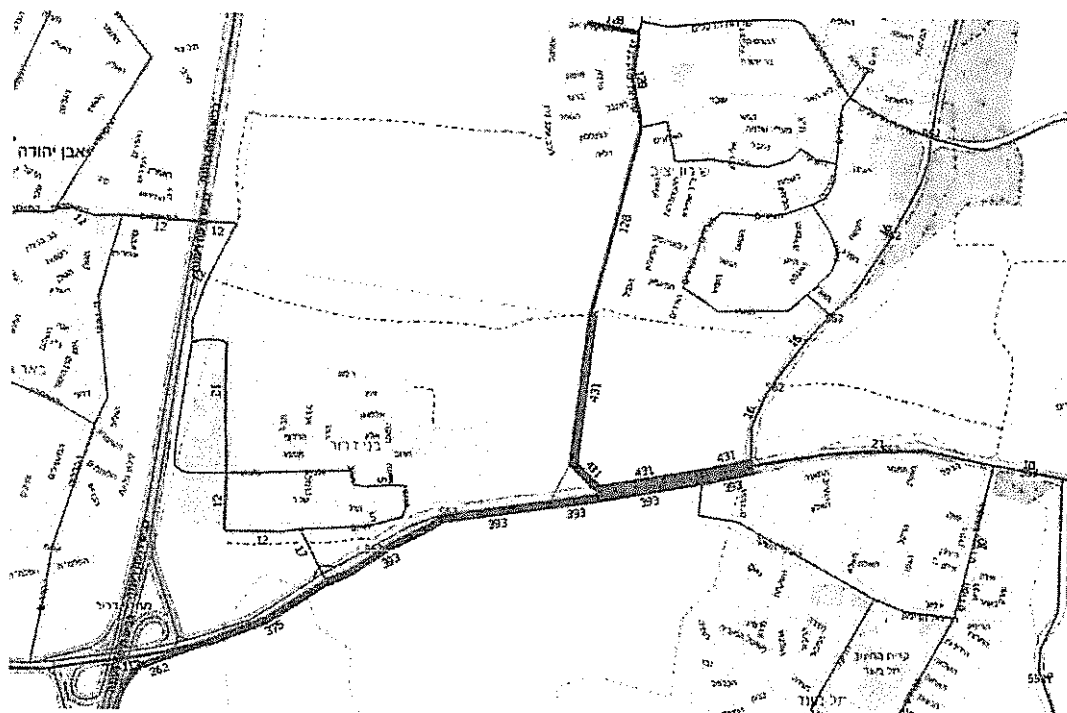
מפה 10 להלן מציג את הנפחים ורמת שירות בשעת שיא אחה"צ. היות ובחלופה זו היציאה/כניסה מכביש 553 לקדימה הינה בימין ימין בלבד בחלופה זו אפשרנו פניית פרסה בצומת 553 עם 562 לבאים מכביש 4 על מנת שיוכלו להגיע חזרה לקדימה. ניתן לראות כי גם שעת אחה"צ ישנה הטבה ברמת השירות כאשר רוב האנשים, 450 יר"מ, המבקשים להיכנס דרך הכניסה החדשה מדרום מבקשים לעשות זאת באמצעות פניית פרסה בצומת הנ"ל (ראה מפה 11).

מפה 10: נפחים ורמות שירות מצב קיים בתוספת שימושי קרקע שכונה חדשה ויציאה לכביש 553



מפה 11: LOI ניתוח קטע של הנכנסים לקדימה באמצעות החיבור לכביש 553 בשעת שיא

אחה"צ

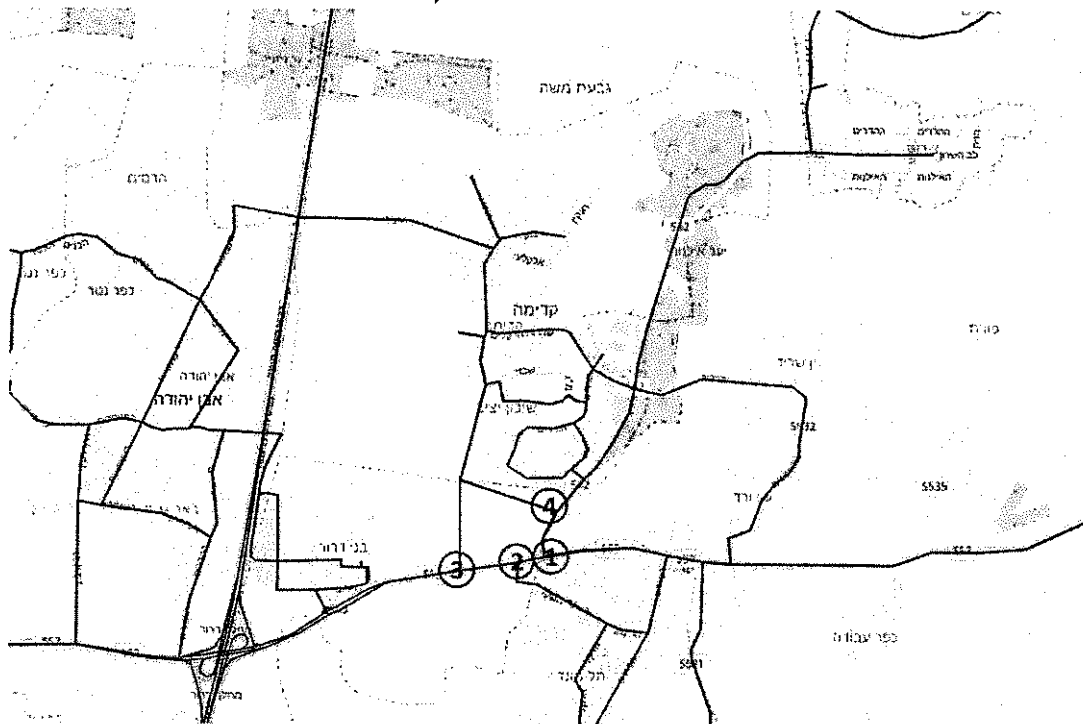


6. בדיקת צמתים

כחלק מהבדיקה התחבורתית בוצעה גם בדיקת תפקוד של מספר צמתים בכל אחת מן החלופות. היות והשונויות בין נפחי תנועה בין כל החלופות לא הייתה גדולה נדרשה בדיקה ברמת דיוק ופרוט גבוה יותר (מעבר למודל תל אביב) באמצעות תוכנת HCS על מנת לבחון את רמת השרות של הצמתים עבור החלופות שהוצגו. ארבע צמתים נבדקו בכל החלופות. במפה מספר 11 ניתן לראות את הצמתים אשר נבדקו. הצמתים שנבדקו הם:

1. דרך מס' 553 ודרך מס' 562.
2. דרך מס' 553 ורחוב השקד (תל-מונד).
3. דרך מס' 553 וכביש הגישה מהפרויקט
4. דרך מס' 562 וכביש הגישה מהפרויקט.

מפה 11: צמתים לבדיקה



טבלה מס' 1 להלן מציגה סיכום של רמות השירות של צמתים לפי חלופה. מהבדיקה עולה כי הצמתים 562/553 ו-562/כביש גישה חדש הם ברמת שירות (F) בחלופת מס' 3. יתר הצמתים בכלל החלופות מתפקדים ברמת שירות טובה (D-B). חשוב לציין כי בשעת שיא אחת"צ בחלופת 4 קיימת פניית פרסה בצומת 553/562 על מנת לאפשר חזרה דרך הכביש הגישה החדש. מהבדיקה המפורטת שבוצעה עול כי נפת זה של כל רכב (כ-450 יר"מ) אינו פוגע רמת השרות של הצומת.

טבלה 1: רמות שירות בצמתים לפי חלופה

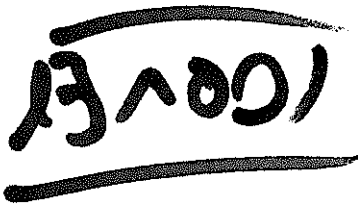
מס' צומת	שם הצומת	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3	חלופה 4		
		שעת שיא בוקר	שעת שיא אחה"צ	שעת שיא בוקר	שעת שיא אחה"צ	שעת שיא בוקר	שעת שיא אחה"צ
1	562-553	D	C	D	C	F	D
2	553-השקד	B	C	B	A	C	C
3	553-חדש	לא קיים	לא קיים	לא קיים	לא קיים	לא קיים	D
4	562-חדש	לא קיים	לא קיים	לא קיים	לא קיים	F	C

7. סיכום והמלצות

מטרת בדיקה זו הינה בחינה של ההשפעה התחבורתית של תכנית מח/ 390 (מתחם A) במצב הקיים. בשונה מהבדיקה הקודמת אשר בחנה את ההשפעות התחבורתיות של השכונה בשנת יעד 2030, בדיקה זו מבקשת לבדוק מהן ההשפעות התחבורתיות בתנאי הרשת התחבורתית הקיימת ובתנאי שימושי קרקע הקיימים עם התוספת של התכנית האמורה. במסגרת זו, נבחנה ההשפעה התחבורתית (רשת דרכים וצמתים) בארבע חלופות וגובשו המלצות אודות החלופה אשר צפויה לתת את רמת השרות התחבורתית הטובה ביותר לתושבי האזור.

התכנית הנדונה מציעה כ-1,380 יח"ד עם יציאה חדשה מהעיר למערכת הדרכים האזורית. תוצאות הבדיקה מראות כי מרבית הביקוש בקדימה בכלל ובפרויקט בפרט הינו לכיוון כביש 4 ומשם דרומה למרכז המטרופולין.

תוצאות הבדיקה מראות כי רמת השרות התחבורתית בכבישים 553 ו-562, כיום, הינה נמוכה ובחלקים נמצאת רשת הדרכים בכשל או על סף כשל. כאשר אנו מוסיפים את השכונה המתוכננת ללא תוספת יציאה (חלופה 2) המצב ברשת הדרכים האזורית מחמיר ובשל העדר חיבור ישיר לכביש 553 החמרה זו מתמקדת בכביש 562. חיבור השכונה ישירות לכביש 562 (חלופה 3) יוצר תמונה דומה לחלופה 2 ואף מחמיר את המצב בשל תוספת עיכובים לאורך כביש 562 בדמות צומת חדשה (יציאה חדשה מהשכונה) והגדלת העומס על צומת הכבישים 553/562. החיבור של השכונה החדשה בפרט וקדימה בכלל לכביש 553 בחלופה 4 יוצרת חיבור נוסף של הישוב קדימה לרשת



לשכת שר התחבורה והבטיחות בדרכים

ח' באלול, התשע"ז
30 אוגוסט 2017
סימוכין 18090317

(רשימת תמוצה)

הנדון: סיכום ישיבת עבודה בראשות שר התחבורה עם ראש מועצת קדימה צורן
מיום 31.7.17.

ביום 31.7.17 התקיימה ישיבת עבודה בראשות שר התחבורה, חה"כ ישראל כ"ץ, עם ראש המועצה המקומית קדימה צורן, מר שביט מס.

להלן סיכום הנושאים והנחיות השר:

1. שבילי אופניים

ראש המועצה עודכן כי משרד התחבורה מקדם מול משרד האוצר את קטע השביל אותו הגישה המועצה במטרה לתקצב את הפרויקט. **אחריות: מינהל תשתיות ותיאום.**

2. שדרוג מעגל תנועה בצומת שד' הדקלים על כביש 562

סוכם כי חברת נתיבי ישראל תבחן האם רמזור משמש פתרון טוב יותר ממעגל תנועה והפרויקט ייבחן לתקצוב במסגרת סל הגודש של תוכנית החומש. **אחריות: מינהל תשתיות ותיאום וחברת נתיבי ישראל.**

3. הוספת נתיב על כביש 553 לפונים צפונה על כביש 562

חברת נתיבי ישראל תיבחן את הצורך התחבורתי להוספת נתיב. **אחריות: מינהל תשתיות ותיאום וחברת נתיבי ישראל.**

4. בקשת המועצה להרחבת כביש 562 לכל אורכו

הוסבר כי ביצוע כביש עוקף כפר יונה והשיפורים על כביש 4 יתנו מענה מתאים לגידול האוכלוסייה הצפוי באזור.

5. יציאה דרומית חדשה מהשכונה החדשה בקדימה לכביש 553

סוכם כי משרד התחבורה לא יתנגד בוועדה המחוזית לתכנון של החיבור אשר מקודם על ידי משרד הבינוי והשיכון.



לשכת שר התחבורה והבטיחות בדרכים

6. מחלף אילנות

לאור אישור תת"ל 43 ייבחן פעם נוספת הצורך התחבורתי בקידום התכנון והביצוע של מחלף אילנות, והאפשרות לייתר את הצורך בחיבור 561 דרך המחלף הדסים.
אחריות: מינהל תשתיות ותיאום.

7. חיבור כביש 553 לכביש 6

המשרד עדכן כי נכון להיום הכביש אינו מקודם.

כתבה: הילה קירון רווח,
יועצת מקצועית לשר התחבורה

רשימת תפוצה:

שר התחבורה והמודיעין
מנכ"לית משרד התחבורה
ראש מועצת קדימה צורן
ראש מטה השר, משרד התחבורה
סמנכ"ל תשתיות ותיאום, משרד התחבורה
סמנכ"ל תכנון כלכלי, משרד התחבורה
מנהל הרשות הארצית לתחבורה ציבורית
מנכ"ל חברת נתיבי ישראל
מנכ"ל חברת רכבת ישראל
מנכ"לית הרשות הלאומית לבטיחות בדרכים



לשכת ראש המועצה

14 סמ"ד

09/06 '03 MON 10:41 FAX 872 8 8618648

KANAN, SHLISSEER LAW & VILENEG. LAW OFFICE

PAGE 00

תיק אד' 11760/00

בניית משפט השלום
בנתניה

קדימה אגודה שיתופית להספקת מים בע"מ
ל"י ערד אגודת רגן מרח' ק גורית 10 (מגדלי ימית)
ת.ד. 809 ב"ד ברק 108
טל: 05-5788770 פקס: 05-5788771

התובעת

ד ג ד

המועצה המקומית קדימה
ל"י ב"ד ערד דליה וילנק'
מרח' מאירוביץ 1 נתניה 42310
טל: 09-8623161 פקס: 09-8618648

הנתבעת

הסכם פשרה

הצדדים מודיעים בזה לכב' בית דין כי הגיעו לידי הסכם
פשרה כדלקמן:

1. הצדדים יאישור הרעדה לתכנון ולבניה "שרונים" את
התכנית לאיחוד וחלוקה של החלקות 6 ו- 129 בגוש 8037.
להלן: "התכנית" שהעתיקה מצ' ב.

2. במסגרת התוכנית:

א. יומקע לטובת המועצה השניה הנמצא בחלקה 6 בגוש 8037
בו מחזיקה המועצה ועליו נבוי בית המועצה ענ"י התשריט
המצ"ב והמסומן א'.

ב. יבוצעו הפקעות לצורכי ציבור ושטחי ציבור - כנדרש, כמפורט
בתשריט המצ"ב.

ג. ישונה למגורים יעוד המגרשים החדשים שיווצרו כתוצאה מאיחוד
החלקות 6 ו- 129 בגוש 8037 (להלן החלקות) למעט הפקעות תכנון
בפסקאות א ו- ב' לעיל.

ד. על פי התוכנית שתוגש ניתן יהיה לבנות על המגרשים החדשים
10 יחידות דיור.

החלטת המועצה
מיום 12.12.02
מס' 1037/02
בגוש 8037
לשכת ראש המועצה
קדימה-צורן

בית מו

שהער

4.5



"קדימה"
אגודה שיתופית להספקת מים בע"מ

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999



לשכת ראש המועצה

09/08/2004 12:01 972-3-5786771
09/08 09:00 10:00 FAX 972 3 6010000

RANAN SHLISSEF LAW O
VILNANU, LAW OFFICE

PAGE 07/03

2

3. אגרת הרצאות והיטלים.

- א. היטל חשבחה, אם וככל שיר, יחול על התובעת בלבד.
- ב. אגרות ביצוע תכנית האיתח והחלוקה יחולו על הצדדים בחלקים שונים.
- ג. כל הרצאות הטיפול והתשלומים הכרוכים באישור התוכנית וכן הרצאות המדידות יחולו על הצדדים בחלקים שונים.
- ד. כל הטיפול והתשלומים בגן הפקעות המכרות בסעיף 2 א ו- ב לעיל יחולו על התובעת.

4. התובעת מצהירה ומאשרת בזה כי היא נותנת הסכמתה להפקעות המפורסות בסעיף 2א, ו-ב, וכל ויא מתחייבת שלא לדווש פיצויים כלשהם עקב ההפקעות לעיל, וכן לא תהיה זכאית לכל פיצוי שהיא על פי חוק זה. סעיף 197 לחוק התכנון והבניה זחשכ"ה - 1965 (להלן "החוק")

5. א. תביעת התובעת בתיק אדו"מ מס' 11760/00 - תדחה.

ב. התובעת חוזרת בה בבקשתה להקמית נכסי התובעת והבטל כל בקשה כזו, אם הגשה על יד.

6. כל צד ישא בהוצאותיו.

7. בית המשפט יתבקש ליתן להסכם זה תוקף של מסק דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

צד ב'

צד א'

(הסכם משרה-קדימה-צורן שנת 2004)

השלום בלילה
מאשר
ראש המועצה

קדימה-צורן מקום של איכות חיים

לשירותך תמיד מוקד שירות לתושב 09-8902-999