

אוק' 2021



תכנית מתאר קדימה-צורן



יתרונות הכנת תכנית מתאר

- להכנת תכנית מתאר כוללנית, יש תועלת בקביעת מדיניות מקיפה ליישוב בהתוויית קו מנחה לקידום תהליכים בעתיד תוך התייחסות לפיתוח מבוקר של המועצה בהתאמת התשתיות הנדרשות לתוספת יחידות דיור, פיתוח אזורי תעסוקה, פיתוח מערך תחבורה תואם, שמירה על שטחי הציבור ועל ערכי הטבע וכו'.
- תכנית מתאר מתווה את מדיניות הפיתוח של הרשות תוך ראייה כוללת ורחבה של כל היישוב ומאפשרת תכנון שמתחשב בכך ומונעת טעויות שנובעות מתכנון מקומי בלבד.
- תכנית מתאר כוללנית מאפשרת הכנת תוכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית, ובכך מקצרת את לוחות הזמנים ומגדילה את השפעת המועצה על התכנון המפורט.



תכנית המתאר - קדימה צורן

תכנית המתאר בקדימה-צורן ניסחה בשיתוף התושבים את החזון ואת עיקרי התפיסה התכנונית כדלקמן:

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

התוכנית נתנה דגשים לנושאים הבאים:

1. חיבור בין שני חלקי היישוב
2. פיתוח תוך שמירה על צביון בין עירוני לכפרי
3. פיתוח תוך התחשבות באיכות סביבה וחיזוק השירותים והתשתיות ביישוב
4. שמירה על השטחים הפתוחים: יער קדימה, יער אילנות, שמורת האלונים וכיוצא ב תוך קשר של מערך שבילים, טיילות עם היישוב.
5. יצירת בסיס כלכלי יציב ע"י הפיכתו למוקד אזורי (מסחרי, כלכלי) למרחב כולו.
6. על מנת לממש את הפיתוח הצפוי, יש לתכנן מערכת תחבורה ודרכים שתאפשר נגישות בתוך היישוב ומחוצה לו בחיבור ראוי למערכת התחבורה הארצית.



הסיבות העיקריות למאבק

בפועל, תכנית המתאר שגובשה בעיצומו של משבר הדיור בישראל הושפעה מהחלטות ועדות התכנון אשר הנחו להגדיל את מספר יחידות הדיור בתוכנית כדי לתת מענה למחסור בדיור במדינה.

תכנון זה עורר את ההתנגדות המועצה והתושבים לפיתוח המואץ ולגידול הצפוי באוכלוסייה, בשל האיום על צביון היישוב וההחמרה הדרמטית הצפויה במצב התחבורה אשר כבר כעת הנו בכשל. הוגשו התנגדויות וערר כדלקמן.

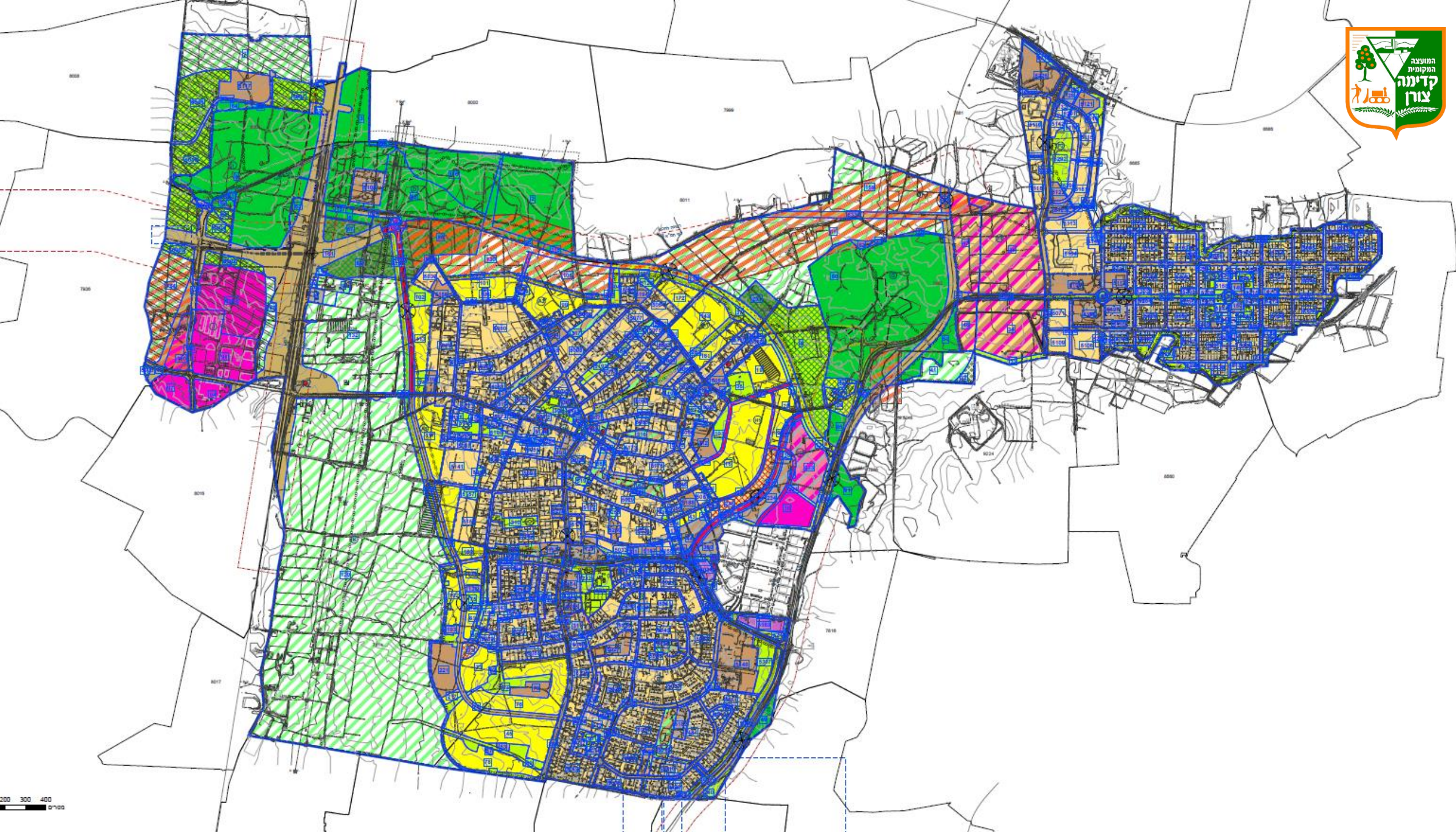


סדר האירועים

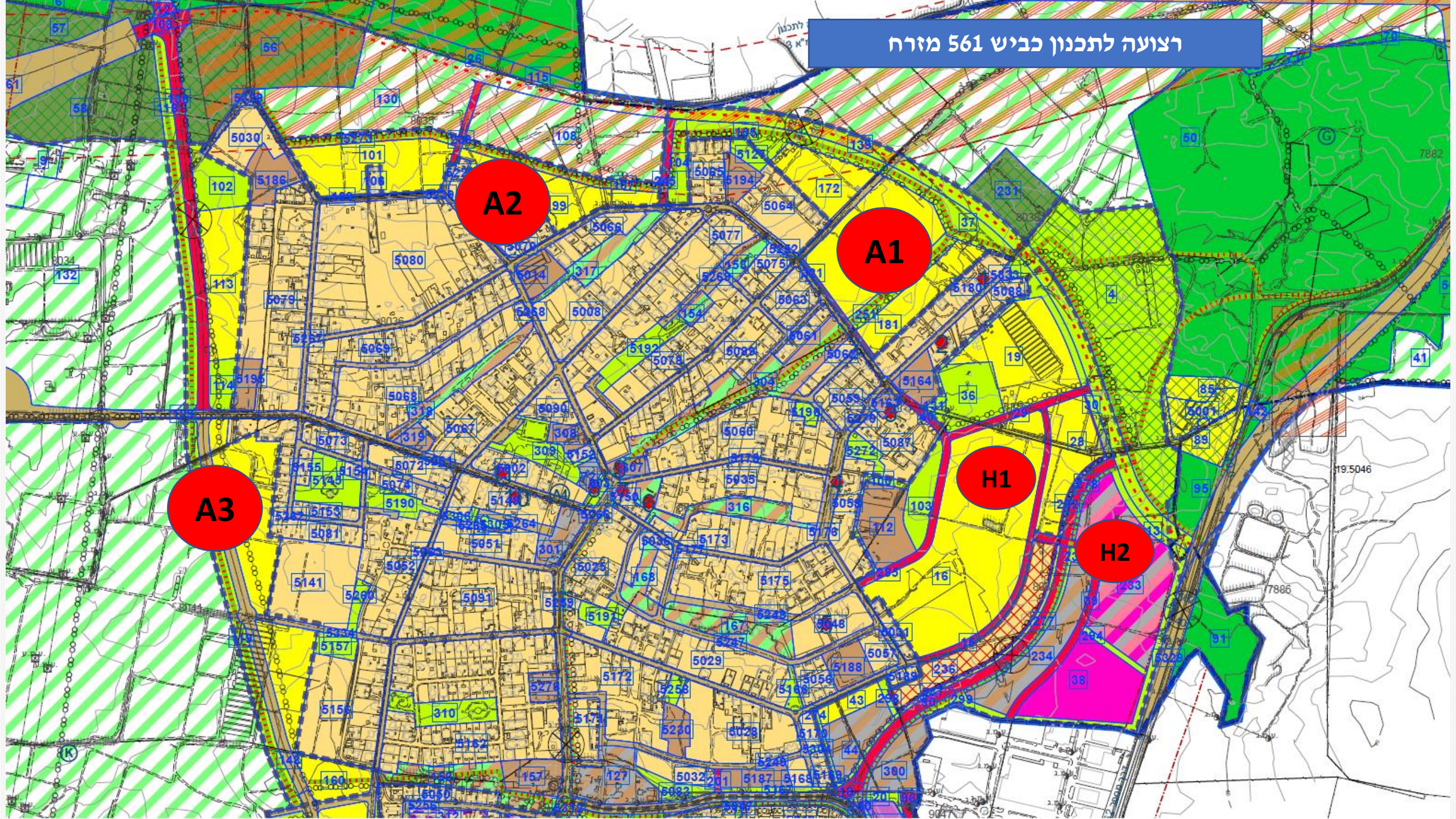
- **יולי 2018** - הועדה המחוזית מאשרת את תוכנית המתאר של קדימה-צורן.
- **דצמבר 2018** - המועצה מגישה ערר למועצה הארצית.
- **במהלך 2019** מתקיים שיח בין המועצה לבין מנהל התכנון והוועדה המחוזית לשיפור התוכנית, תוך הסכמה שלמועצה תשמר להמשך זכות הערעור לתוכנית החדשה שתוגש.
- **נובמבר 2019** - ועדת המשנה להתנגדויות מכניסה שיפורים חלקיים לתוכנית.

סדר האירועים

- **אוגוסט 2020** - התקיים דיון פנימי של הוועדה המחוזית שעסק במסמך היישום, התאמת התוכנית לתמ"א 1 ולבחינת עקרונות והנחיות לתיקון הוראות התוכנית – המועצה איננה חלק מתהליך זה.
- **אוקטובר 2020** - מנהל התכנון מבקש אורכה של 3 חודשים להגשת תוכנית המתאר ולהפקדתה.
- **פרסום בפועל של התוכנית להתנגדויות** לפי סעיף 106ב' בתאריך ה-4 אוקטובר 2021 לכל מי שרואה עצמו נפגע מהשינויים בתוכנית ובתוך 45 יום ממועד הפרסום.



רצועה לתכנון כביש 561 מזרח



A2

A1

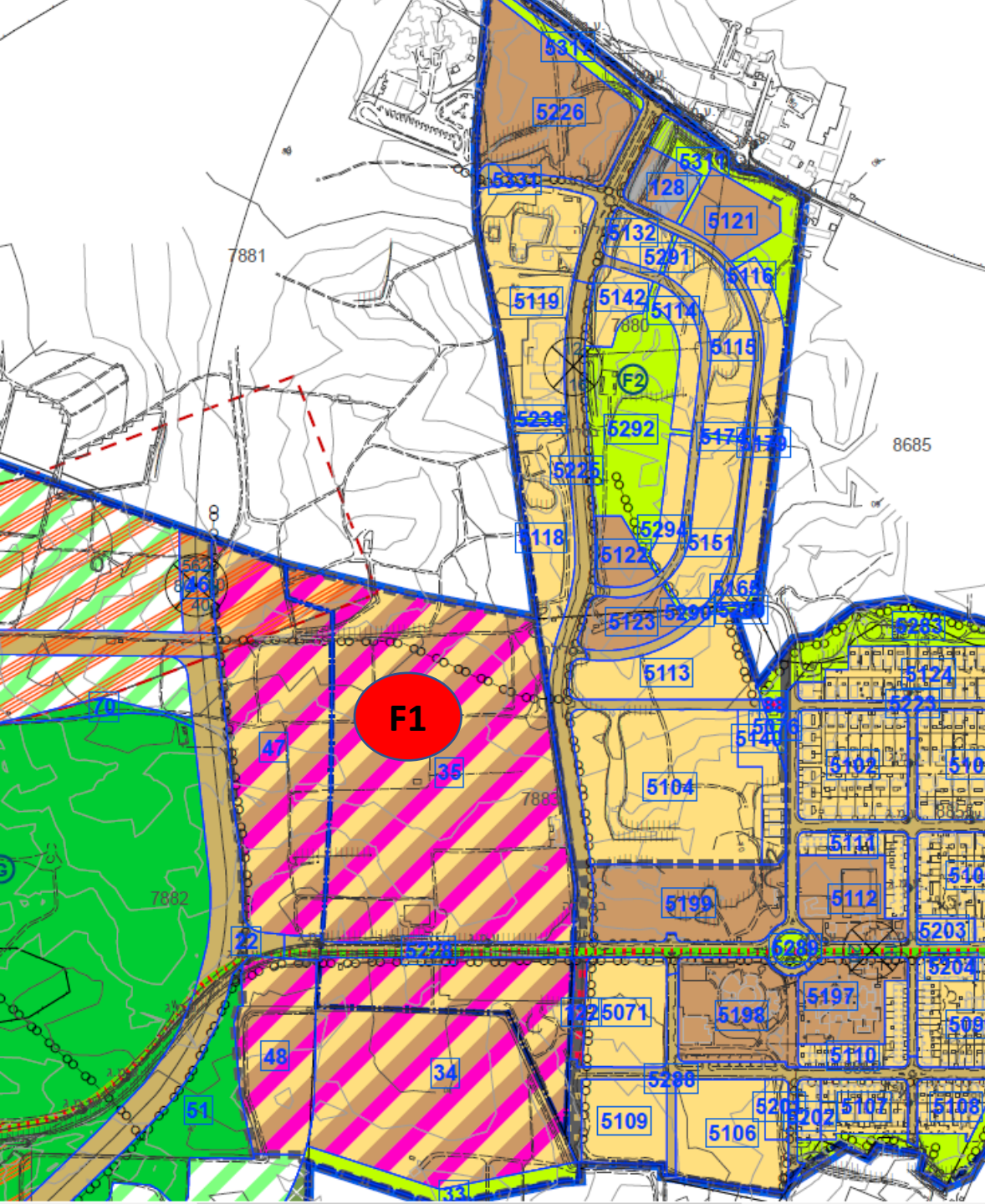
A3

H1

H2



מתחם F1 מערב רמת אמיר





הישגים

- **נספח יישום** - הוחלט לצרף נספח יישום מנחה לקביעת סדרי עדיפויות במימוש התוכניות המפורטות ביישוב, בדגש על חשיבות עיבוי והתחדשות עירונית במרכז הוותיק תוך חסכון בקרקע חקלאית.
- **צפיפות ממוצעת** - התקבלה בקשתנו לקביעת צפיפות ממוצעת על מנת להתאים לבינוי קיים.
- **הקטנת צפיפות** במרקם הכפרי ל-7 יח"ד לדונם במתחמים A1, A2, A3 וכתוצאה מכך - הקטנת מספר יח"ד ביישוב
- **צמצום יחידות דיור** - בפועל, הוקטן מס' היחידות הכולל המיועד לבנייה ב-633 יחידות דיור במתחמים A1, A2, A3.
- **כביש 561 ומחלף אילנות** - מתן דגש על חשיבות קידום של כביש 561 (וסימונו ברסטר) ומחלף אילנות.



הישגים

- **כביש מס' 2** - קביעתו ככביש נופי ממתן תנועה וסימונו כציר דרך.
- **הגדלת זכויות בנייה** - לתא שטח 127 - 200% בנייה לשב"צ ו-30% מסחר
- **גמישות בתכנון** - מתן אפשרות לתכנון חלק ממתחם בכפוף למסמך מדיניות.
- **השוואת זכויות הבנייה במתחם B כפי שנקבע במתחם A4**.



תכנית מתאר כוללנית קדימה צורן תכנית 457-0112086



נספח יישום
נספח מנחה

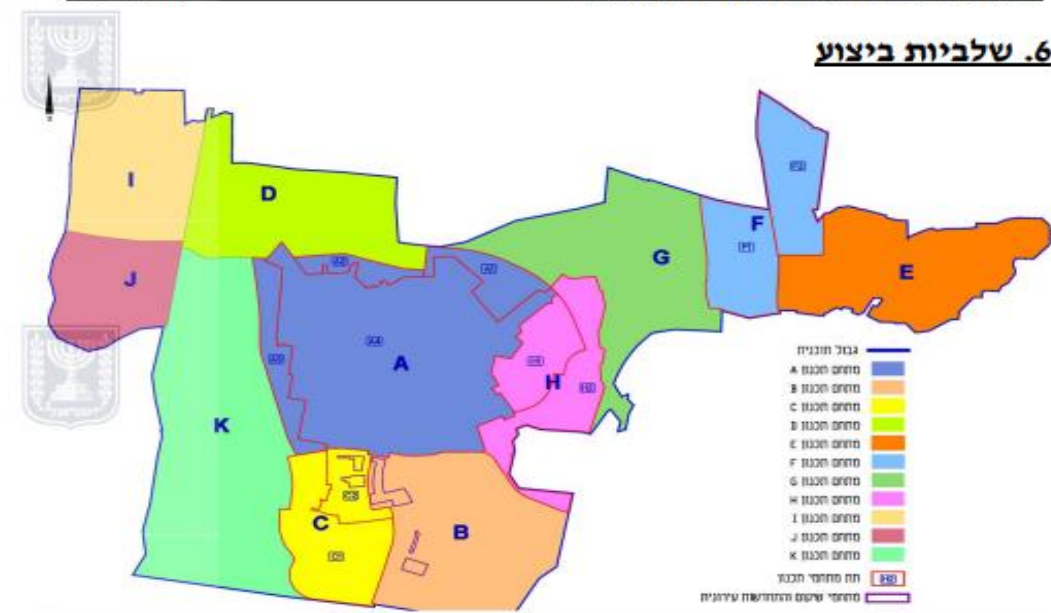


דצמבר 2020
עדכון יוני 2021

ענת פיק אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
רחוב קק"ל 43 קרית טבעון
טל. 04-9531992 pickarc2@gmail.com



6. שלביות ביצוע



נספח מתחמי תכנון

שלביות ביצוע	מתחמים	תנאי
1	קידום בניית מתחם C1 מ/309, מוסיף 1,300 יח"ד	
2	קידום תכנית מפורטת לאזור תעסוקה מערבי לפי תכנית 3/21/36/ אג"מ אילנות	תכנית בסמכות מחוזית.
3	התחדשות עירונית במתחמים B-1 ו-2/C (ניוד זכויות למתחם F)	תכנית בסמכות מחוזית. בדיקת ייתכנות כלכלית
4	הכנת תכנית מפורטת למרקם הקיים בקדימה מתחמים B, 4A	הכנת תכנית מדיניות כללית הקובעת עקרונות חלוקת המרקם הקיים לתת מתחמים וקידום תכניות מפורטות לכל מתחם.
5	הכנת תכנית מפורטת למתחמים H, F1,	השלמת תכנון כביש מס' 2 והתחברויות שלו ל-561 מחלף אילנות. מתחם H יתוכנן בשלמותו. תכנון מתחם 1F יכלול פתרון מאגר וויסות מי נגר
6	A1	השלמת תכנון כביש מס' 2 הסדרת מוצא ניקוז תעלת קדימה כולל מאגר וויסות
7	A3	השלמת תכנון כביש מס' 1 הסדרת מוצא ניקוז תעלת קדימה כולל מאגר וויסות
8	A2	השלמת תכנון כביש מס' 2 הסדרת מוצא ניקוז תעלת קדימה כולל מאגר וויסות



עיקרי ההתנגדות של המועצה

- **"חיזוק" נספח יישום- והפיכתו למסמך מחייב**
- **התניית פיתוח מתחמים בקידום מערך תחבורה אזורי כדלקמן:**
 - דרישה לשלביות תחבורתית- סלילת כביש 561 כתנאי לביצוע כביש 2, או לחלופין ביצוע חלקי של כביש 2 (בשלבם בהתאם לפיתוח המתחמים)
 - סימון של כניסה ראשית ליישוב מכביש 553**
- **התניית פיתוח מתחמים במוכנות אזורי תעסוקה מניבים**
- **הגדלת יחידות הדיור- מ-110 מ"ר ל-135 מ"ר**
- **הגדלת זכויות הבנייה- בבנייה צמודת-קרקע מ- 45% ל-60%**
- **הקטנת צפיפות במתחמים H ו-F1**
- **הקטנת מס' יחידות הדיור במתחם F עקב קבלה חלקית של השטח המקורי**
- **גובה הבניינים- הקטנה מ-7 קומות ל-5 קומות, ומ-9 קומות ל-7 קומות**

* לבחון העברה חלקית של שטחי ציבור מאילנות למתחם F בשל העברת מחצית מהשטח בלבד