



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





חברי צוות התכנון:

- **ענת פיק**, ראש צוות התכנון
- **תמי וינר סרגוסי**, יועצת נוף
- **ברק כץ**, יועץ סביבתי
- **שלום כפיר**, יועץ תכנון מים וביו
- **ענבל אברהם**, מתכנתת ניקוז
- **קובי סתת**, יועץ תנועה וכבישים
- **צביקה מינץ**, יועץ כלכלי
- **טובי אלפנדרי**, יועץ תכנון אסטרטגי-חברתי
- **מיטל עשות טייב**, מנהלת תפעולית



מבוא :

צמיחתה של המושבה קדימה ממושבה חקלאית המתמחה בעיקר בפרדסנות, שקמה על קרקעות שנגאלו ע"י יהושע חנקין בשנת 1933 למושבה קולטת עלייה בשנות ה-50 ועד איחודה עם הישוב הקהילתי השכן צורן הובילה לישוב מיוחד בצביונו המגוון. נוסף על כך, מיקומו בלב איזור חקלאי של ישובי לב השרון ושטחים פתוחים יחודיים הכלולים בתחומו ובסביבתו מוסיפים לצביונו ולייחודו. הצורך בצמיחה מבוקרת תוך שמירה על צביונו המיוחד של הישוב המאוחד קדימה צורן אל מול היעדים הארציים הדורשים ציפוף של ישובים באזורי ביקוש במרכז הארץ מציבים אתגר בפני המתכננים, בפני הרשות המקומית ושאר מוסדות התכנון. חזון הישוב כפי שנקע בתכנית המתאר אומר :

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

משתלב במרחב הירוק העוטף אותו, ומשמש כמוקד אזורי"

חזון היישוב כפי שהוגדר בתכנית המתאר מעניק כיוון והשראה לאופן צמיחתו ומהווה את מורה הדרך להתפתחותו. מיום אישור תכנית המתאר הכוללנית, כל פעולה הקשורה בצמיחתו, תעשה ברוח החזון אליו שואפים התושבים, הרשות המקומית, רשויות התכנון ורשויות המדינה.

מהחזון נגזרים מטרות ויעדים המתייחסים למכלול הכלים למימוש החזון - חלק מהיעדים והאמצעים להשגת החזון אינם כלים פיזיים שמכוחה של תכנית המתאר להשיג אך הינם חלק ממכלול פעולות שעל הרשות על כל מחלקותיה, על התושבים ועל רשויות המדינה השונות לעשות על מנת לקדם את מימוש החזון.

תפקידה של תכנית המתאר לקבוע ייעודי ושימושי קרקע והנחיות, כמותיות וערכיות, שיהוו ביטוי למטרות התכנית ופלטפורמה ליישום כלל הפעולות הנדרשות ע"י הגורמים השונים בדרך ליישום החזון. מסמך יישום זה המוגש כאן, מציע, מפרט וממליץ על חלק מהפעולות הנדרשות על מנת לממש את חזון הישוב.

כמו כן כולל מסמך היישום המלצות למימוש של תכניות מאושרות, תכניות בהכנה ותוכניות מפורטות עתידיות שיוכנו בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית.

מרחב התכנון בו עוסק מסמך היישום מתייחס בעיקר אל כלל השטח המוניציפאלי של קדימה צורן. נספחי התכנית המוגדרים כמנחים/רקע הם כלי עזר למימוש התכנית ומומלץ לפעול במידת האפשר בהתאם להמלצות הכלולות בהם.

דברי ההסבר המצורפים להוראות התכנית מפרטים ומסבירים את יעדי התכנית ומטרותיה. כל אלו מהווים בסיס להבנת התכנית בדרך למימושה.

מסמך היישום הינו מסמך רקע המצורף לתכנית ומהווה המלצה ליישום.

ככל וקיימת סתירה בן מסמך זה למסמכים המחייבים בתכנית יגברו המסמכים המחייבים.





העקרונות המנחים :

- שמירה וחיזוק הצביון הכפרי של המושבה הוותיקה קדימה לצד פיתוח בעל צביון המאזן בין כפרי לעירוני בכלל הישוב קדימה צורן תוך מיתוגו כיישוב עם זיקה לשמורות טבע ויערות מסביב עם מחויבות לפעילות ולטיפוח המורשת הזו.
- יצירת רציפות והמשכיות של מערכת שבילים בשטחים הפתוחים (גם אם הם משולבים במוסדות ציבור) לחיבור בין חלקי הישוב לבין המרחב הירוק העוטף.
- שיפור מערך התחבורה הכולל (רכב, רגל אופניים) בין חלקי הישוב. עידוד השימוש באופניים והליכה בתוך הישוב ובתחבורה ציבורית אל מחוץ לישוב תוך שיפורה וחיבור מושכל לכבישים ארציים ולמערכות הסעת המונים.
- ייזום שטחי תעסוקה לטובת הציבור, להקטנת היוממות ולהגדלת ההכנסות מארנונה עסקית.
- יצירת מוקדי פעילות מסחרית אזורית במרקם הקיים ולשילובם בצירים הראשיים של הישוב ולהגדיל הפעילות החברתית בהם.
- קידום התחדשות עירונית לחידוש המרכז הוותיק בקדימה במרחב השיכונים תוך הגדלת מגוון אפשרויות המגורים.
- מתן עדיפות ראשונה לעיבוי המרחב המבונה בגבולות התכניות המאושרות התקפות בשנת 2020.
- הצעת אמצעים למעבר הדרגתי ויזואלי ותפקודי בין אזורי פיתוח חדשים למרקם הבנוי הקיים בו הם גובלים.
- הצעת אמצעים ופעולות שיובילו לשיפור האיחוד בין שני חלקי הישוב המאוחד באמצעות תכנון המרחב הפיזי ביניהם, מערך התחבורה ועידוד פעילויות קולטות קהל בשני חלקי הישוב שישפרו את איחוד קדימה וצורן.
- קידום יצירת מרכז ישובי המשלב מוסדות ציבור ותרבות, מסחר, תיירות פנאי ונופש, תעסוקה ומוסדות ציבור אזוריים שישמש גם מוקד אזורי (מתחמים H ו-F/1).
- קידום הקמה של מוסדות תרבות נופש וספורט ברמה ארצית (בשיתוף קק"ל).
- הצעה להיררכיה וסדר פעולות כרונולוגי לתכנון תכניות מפורטות ברחבי הישוב.



1. מגורים

תוספת שטחי מגורים מוצעת בתכנית בארבע דרכים :

התחדשות עירונית : קביעת אזורים להתחדשות עירונית במרקם הקיים שאמורים להחיות את מרכז הישוב הוותיק ולשפר את רווחת החיים של דיירי השכונות הוותיקות

ציפוף הקיים : קביעת הוראות אחידות לאזורי מגורים א', א מיוחד וחקלאי מיוחד במתחמי המגורים הקיימים בישוב הוותיק – קדימה : מתחמים 4A ו-B.

הוספת דירות קטנות באמצעות פיצול בבניה צמודת קרקע ובבניוי מטיפוס גן/גג בהתאם להוראות

התכנית: הוספת מצאי דירות קטנות (דירות בנים /הורים) ודירות להשכרה בדרך של פיצול בתים רחבי ידיים קיימים ללא פיצול בעלות וללא תוספת שטחי בניוי למאוסר.

בנייה חדשה : בנייה חדשה באזורי פיתוח חדשים במתחמים H,C ו-1/A ,2/A ,3/A

המלצות :

מומלץ כי הרשות המקומית תהיה היוזמת והמובילה של התכנון המפורט ו-או מסמכי המדיניות בכל תחום הישוב בהתאם להוראות תכנית המתאר, זאת תוך שיתוף הציבור ומוסדות התכנון בהליך התכנוני ושמירה על שקיפות מול הציבור, השותפים, בעלי העניין, יזמים, בעלי קרקע.

1.1 עיבוי המרקם הקיים בקדימה :

על מנת לשמר ולחזק את הצביון הכפרי של הישוב "קדימה" בחלקו הוותיק הנמצא בהליך ציפוף ובנייה, מומלץ כי הרשות המקומית תיתן עדיפות ראשונה להכנת תכנית מפורטת כוללת למרקם הקיים, במתחמים 4A ו-B ומתחם 2C בחלקו, וכן לעריכת מסמך הנחיות מרחביות שיכלול הנחיות והוראות עיצוב אדריכלי ונופי לבנייה חדשה, לתוספות בנייה ולאופי המרחב הציבורי. בתכנית המפורטת יקבלו תוקף ההוראות הקובעות צפיפות גובה וצביון. תקבע מערכת השטחים הציבוריים הפתוחים ורשת השבילים, הטיילות, שבילי האופניים וצירי הולכי הרגל. יינתן תוקף לאצבעות הירוקות המרשתות את הישוב ומחברות בין השכונות ובינן לבין אזורי הפיתוח החדשים והשטחים הפתוחים במעטפת הישוב. יקבעו ההקצאות למוסדות ציבור בתחום האצבעות הירוקות, יוגדרו אזורי שימור מורשת, יקבעו הוראות לנושא צמחייה, חומרי בנייה שילוט, הנחיות סביבתיות והיחס לשטחים הפתוחים וכיוצ"ב.

במסמך הנחיות מרחביות יושם דגש על איתור שפת המקום הראויה לאימוץ במרקם הקיים וקביעת הוראות עיצוביות וארכיטקטוניות שיתנו מסגרת לחזות המבנים והמרחב הציבורי שבניהם. בין היתר יתייחס מסמך זה לנושא אצירת אשפה ביתית, חומרי גמר מחייבים בדפנות המרחב הציבורי סוגי צמחייה בהתאם לרשימת צמחייה מומלצת. הוראות לטיפול במרווח הפרטי הקדמי וכיוצ"ב.

אישור התכנית המפורטת ומסמך הנחיות מרחביות כאמור, יספק לרשות ולוועדה המקומית כלים ומצע תכנוני תקף שיוביל למימוש העיבוי תוך שמירה על אופייה וצביונה של המושבה הוותיקה.



1.2 הוספת דירות קטנות באמצעות פיצול ללא פיצול בעלות :

על המועצה והוועדה לקבוע מדיניות לפיצול מבנים קיימים בבניה צמודת קרקע ולתת לה תוקף סטטוטורי. מתן הוראות ותנאים לפיצול דירות (בדומה לתיקון 117 לחוק בנושא זה) ועידוד פיצול בתים רחבי ידיים מספק פיתרון וגמישות לצרכי המשפחה המשתנים ויאפשר קיום מחזור חיים שלם בישוב. דירות אלה יתנו מענה דיור לצעירים בתחילת דרכם או למבוגרים (בנים/הורים) יוסיף לתמהיל מצאי הדירות בישוב ויתרום להשגת קהילה בריאה ורב דורית.



1.3 התחדשות עירונית :

יעד חשוב הנמצא בעדיפות גבוהה הינו קידום התחדשות עירונית לחידוש וריפוי המרכז הוותיק בקדימה במרחב השיכונים תוך הגדלת מגוון אפשרויות המגורים. לצורך כך, על המועצה לפעול לקידום תכנית מפורטת או תכנית מדיניות כללית להתחדשות עירונית, איתור מדויק של אזורי ההתחדשות ובחינת הכלים התכנוניים המתאימים למימושה אם בדרך של פינוי בינוי / של בינוי פינוי או בדרך של עיבוי, באמצעות הוראות תמ"א 38 וכלים נוספים שיותאמו לצרכים היחודיים של המקום המשלב לצד מגורים גם שימושי מסחר ותעסוקה. נושא ההתחדשות צריך להיעשות תוך התייחסות למרקם הקיים.



כחלק מתכנית ההתחדשות העירונית תכלול התכנית תכנון מפורט להתחדשות עירונית של צירים קיימים הכוללים שימושים מעורבים ברחוב הרצל וברחוב בן צבי כולל המשכו כציר ירוק המוביל מזרחה לכוון יער קדימה ומרכז הישוב החדש.

1.4 מגורים באזורי פיתוח חדשים :

הבנייה החדשה מחולקת בתכנית לשלשה אזורים :
מתחמי פיתוח צמודי דופן לקדימה הוותיקה בשטחים הגובלים בה ממערב ומצפון (מתחמים 3A,2A,1A)
אזורי מגורים המהווים חלק ממרכז הישוב החדש הנמצאים בתווך בין שני חלקי הישוב (מתחמים 1F ו-H).
מגורים חדשים שטרם מומשו על פי תכניות מאושרות (מתחם 1C תכנית מפורטת מח/309).





1.4.1 המלצות לתכנון אזורי פיתוח חדשים צמודי דופן לקדימה ממערב ומצפון :

מתחמים 3A, 2A, 1A בהם קובעת תכנית המתאר צפיפות ממוצעת 7 יח"ד / ד' ובינוי בגובה עד 7 קומות.

- להלן הצעה לאמצעי למעבר הדרגתי ויזואלי ותפקודי בין אזורי פיתוח חדשים למרקם הבנוי הקיים בו הם גובלים.

היעד בתכנון המפורט של אזורים אלו אליו יש לשאוף :

בינוי המפורק לנפחים קטנים המאפשר גישה וקשר לשטחים הפתוחים ומשתלב בסביבה הכפרית הסובבת. בינוי שאינו מהווה נטע זר לסביבה למרות הגדלת הצפיפות.

בתכנון מפורט של אזורים אלו יושם דגש על הנושאים הבאים :

- ניצול מלא זכויות הבנייה וצפיפות הבנייה כפי שנקבעה בתכנית המתאר תוך שאיפה לשמירה על בינוי בעל חתך נמוך שלא יעלה על 3-4 קומות. במבנים הכוללים לא יותר מ 12 – 3 יח"ד בבניין.
- דוגמא : ראה סכימה מצורפת בסוף המסמך.
- תכנית מפורטת תקבע הוראות ועקרונות בינוי המתייחסות ליחס בין גובה המבנה, צורתו הנפחית ותכסית הקרקע שהוא תופס למרווחי הבנייה הנדרשים במטרה לשמור במידת האפשר, על זכויות שמש ואור לכל דירה בימי חורף וקיץ.
- השתפלות בגובה המבנים כלפי הממשק עם מרקם בינוי קיים ועם השטחים הפתוחים.
- עידוד לבנייה מלווה רחוב להשגת מרחב ציבורי איכותי.
- עידוד תמהיל של דירות בגדלים שונים בבניינים כולל יח"ד קטנות.
- מתן הוראות המאפשרות ומעודדות הצמדת מרפסות לכל דירה ושילוב אלמנטי הצללה, בליטות וגגונים בתכנון המבנים.
- עידוד הצמדת גינות אחוריות וצדדיות לדירות בקומת קרקע (דירות גן) ושמירה על הגינה הקדמית הפונה לרחוב כשטח גינון משותף שיתוכנן כחלק ובהמשך לחלל הרחוב.
- קביעת הנחיות מפורטות לפיתוח וגינון במרחב הציבורי והפרטי בהתאם להנחיות הנספח הנוכחי המצורף לתכנית ולמה שיקבע בתכנית המפורטת. מתן הוראות גינון בחזית הקדמית של בתי המגורים ודגש לנטיעות במרחב הציבורי להשגת רחובות מוצלים וירוקים.
- חלוקת השטח למגרשי בנייה תוך יצירת מרחב ציבורי / רחוב בעל רוחב וגיאוטרפיה משתנה המאפשרת שילוב נטיעות, פינות ישיבה והשגת מרחב ציבורי איכותי, ככל הניתן.
- עידוד חנייה במרתפים וקביעת תקן חנייה המעודד נסיעה בתחבורה ציבורית.
- מתן פתרונות תכנוניים לקטנת חציות מדרכה בכניסה לחניות פרטיות עיליות.





- תכנון השכונות תוך יצירת קישוריות מיטבית עם השכונות האחרות, עם מוקדי הציבור, השטחים הפתוחים הסובבים ומרכזי הישוב באמצעות שבילים וטיילות. כמו כן מיקום מוקדי פעילות קהילתית שכונתיים לאורך הצירים המקשרים. על מנת להוביל לתכנון מיטבי המתייחס למרקם הקיים על המועצה להוביל את התכנון המפורט גם בשטחים אלו. שלב ביצוע : פיתוח אזורים אלו נמצא בעדיפות נמוכה.

1.4.2 אזורי פיתוח חדשים במזרח הישוב – מתחמים H ו-1F :



מתחמים אלו מהווים את ליבו של הישוב המאוחד קדימה צורן ופיתוחם יתרום לחיבור בין שני חלקי הישוב (ראה פרק מרכזי הישוב) ולכן קיימת עדיפות גבוהה לפיתוחם. באזורים אלו קובעת תכנית המתאר צפיפות ממוצעת 14 יח"ד/ד' ובינוי בגובה עד 9 קומות. בשני מתחמים אלו מוצע עירוב שימושים כשהמגורים מהווים חלק מאזור שאמור לתפקד כמרכז מסחרי אזורי משולב.

מגורים במתחם H

מתחם זה צמוד דופן לבתי המגורים של קדימה הוותיקה על כן מומלץ לאמץ לגביו את כל ההנחיות המפורטות בסעיף 1.4.1 למעט ההמלצות בנושא גובה, צפיפות ותכסית.



לצד מבני המגורים יוקמו במקום מבני המסחר התרבות ומבני הציבור שיבנו בהתאם להוראות התכנית בחדן נמוך (עד 16 מ'). במתחם זה מותרת בניה למגורים של עד 9 קומות. יחד עם זה באזורים הגובלים במרקם מגורים קיים מומלץ לשמור על בינוי בעל חתך נמוך של 3-5 קומות ותכסית בנויה של 45% ופרוק הבינוי לנפחים שאינם מהווים נטע זר לסביבתם כל זאת תוך עמידה בדרישות הצפיפות שנקבעו בתכנית המתאר. השגת בינוי בתמהיל צפיפות של 10-18 יח"ד/ד' נותן מענה לצפיפות ממוצעת 14 יח"ד/ד' ומאפשר שילוב נפחי בינוי שונים והשתפלות כלפי אזורים מבונים וכלפי השטחים הפתוחים הסובבים. ראה סכימה מצורפת בסוף המסמך.

מגורים במתחם 1 F



מתחם זה נמצא במערב צורן גובל ביער קדימה ומוקף בשטחים חקלאיים ושמורת טבע. לאור זאת גם במתחם זה תקפות ההמלצות למתחם H בנוגע למרקם הבינוי הרצוי לגובה הבניינים, נפחם וטווח הצפיפות. בתכנית מפורטת יאותרו האזורים לעירוב שימושי תעסוקה מסחר ומגורים ולאורך צירים אלו תרוכז הבינוי הצפופה והגבוהה (מותרת בניה עד 9 קומות למגורים ותעסוקה. באזורים הגובלים במרקם מגורים קיים מומלץ לאפשר בינוי המתחיל ב 5-6 קומות ככל הניתן תוך עמידה בהיקפי הבינוי ובדרישות הצפיפות שנקבעו בתכנית) ניתן לשלב מסחר ותעסוקה בקומות תחתונות ומגורים בקומות עליונות.

עדיפות ביצוע – בינונית.





2. מרכזי הישוב

על מנת לקדם את חזון החיבור בין שני חלקי הישוב על מועצה לקדם את תכנון מתחם H ו-F. מומלץ כי המועצה תקדם ותוביל את התכנון המפורט של מתחם H בשלמותו. זאת על מנת להשיג תכנון מיטבי המתחשב בבעלויות ובצרכי הישוב.

2.1 מתחם H

בתכנון המפורט יושם דגש לנושאים הבאים :

- בינוי מלווה רחוב היוצר מרחב ציבורי מגוון ואיכותי.
- שמירה על פתיחות וחיבור עם הפארק שיתוכנן כמכלול תכנוני אחד עם הבינוי במתחם.
- תכנון הפארק ומערכת השבילים והפעילויות המוצעות בו במטרה לחזק אותו כאלמנט מחבר.
- איתור ציר ירוק לאורך כביש 562 שיחבר את שני חלקי המרכז כולל איתור מיקום מיטבי בתכנון למעבר עילי או תחתית החוצה את כביש 562 עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- מתן הוראות נופיות ואדריכליות לכביש 562 בקטע החוצה את הישוב על מנת לחזק את השתלבותו בתכנון המרכז הדו קוטבי, למתן במידת האפשר את נוכחותו ככביש אזורי החוצה את הישוב, לייחד חלק זה בו הכביש חוצה את הישוב משאר חלקיו ולתת לחלק זה אופי של רחוב מקומי.
- ניתן להשיג מטרה זאת באמצעות הגברת התאורה וסוג התאורה, טיפול ייחודי בגינון ונטיעות לאורכו של כביש, ליווי הכביש במדרכות רחבות. הוספת אלמנטי הצללה וריהוט רחוב, תכנון שוליים רכים ובטוחים כחלופה למעקות הבטיחות המקובלים בחתך דרך אזורית וכיוצ"ב.

• בתכנון המרכז תשולב :

- כיכר להתכנסות הקהילה ואפשרות לקיום שווקים פתוחים.
- אזורי התעסוקה במתחם יתוכננו בהמשך למתחם המסחרי תיירותי ויצוגי מעבר הדרגתי משמושי מסחר ותיירות לשמושי התעסוקה הקיימים.
- לאורך כביש 3, יתוכנן בינוי מלווה רחוב היוצר מרחב ציבורי איכותי. הדופן המערבית תלווה בבנייני הדיור המיוחד הכוללים מסחר בקומת הקרקע בקו חזית מחייב מלווה רחוב. בדופן המזרחית של ציר זה יתוכנן בינוי היוצר דופן אורבאנית חדשה שתוביל לחלל ציבורי אנושי, נגיש ומזמין לבאי המרכז. דופן מסחרית ציבורית חדשה זו תהווה חלופה לחזית מבני התעשייה הקיימים המנוכרים לסביבת מגורים.
- שמירה על חתך בינוי נמוך ככל הניתן.

עדיפות ביצוע- בינונית (שלב 5) יחד עם מתחם 1/F





2.2 מתחם F 1

בתכנון מפורט יושם הדגש לנושאים הבאים :

- שימושי התעסוקה והמסחר המשולבים במגורים/מגורים מיוחדים ימוקמו לאורך צירים ראשיים ובמידת האפשר בקרבה לכביש 562 ולמתחם H.
- הבינוי יציג השתפלות בגובה כלפי הבינוי הקיים בצורן וכלפי השטחים החקלאיים.
- מוסדות הציבור שנוידו מיער אילנות ייבנו כאיים בתוך שטח ירוק שיפותח כיער ויהווה הרחבה ליער קדימה. התכנון יציג בנוי מפורק הטבול בשטח ירוק ולא כדופן מבונה המלווה את ציר 562.
- בינוי זה יחזק את נוכחות השטחים הפתוחים המהווים חלק מהמסדרון הירוק החוצה את הישוב.



עדיפות ביצוע- בינונית (שלב 5) יחד עם מתחם H



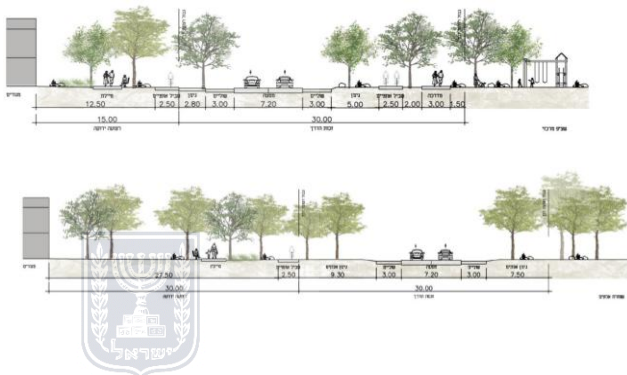
3. תחבורה וכבישים

התכנית מציעה מערכת דרכים היררכית, המשתלבת במרקם התחבורתי המקומי הקיים והמוצע ומתחברת למערכת התחבורתית האזורית והארצית, הקיימת והמתוכננת. התכנית מציעה כניסות חדשות ליישוב מדרך מס' 4 ומדרך מס' 561 (רצועת דרך ע"פ תמ"א 1).

הכניסה מדרך מס' 4, מחליפה את הכניסה הקיימת על ציר רח' הרצל, יוצאת ממחלף אילנות המחבר את דרך מס' 4 עם דרך מס' 561 בהתאמה לתכנון המוצע במסגרת תת"ל 43, וממנה מתפצלים שני צירים מאספים חדשים:

3.1 רצועה לתכנון כביש מאסף צפוני מס' 2 :

- חשיבותו של תוואי זה בהיותו ציר המוביל לאזורי פיתוח חדשים ללא העמסה על מערכת הדרכים הקיימת. כמו כן הוא מגיש את הפארק והשטחים הפתוחים לכלל הציבור ביישוב.
- ציר הכביש כפי שסומן בתכנית המתאר מאפשרת דיוק התוואי בעת הכנת התכנון המפורט וקביעת רוחב המיסעה הנדרש.
- תוואי הדרך עובר במתחמים H, 1, A, D ומתחבר לציר 562 במרכז הישוב החדש המוצע במתחם H.
- על המועצה לקדם תכנון עקרוני של תוואי הדרך לכל אורכה שיהווה מסגרת לתכנון המפורט של קטעי הדרך הכלולים בכל מתחם.
- מומלץ כי חתך הדרך יתוכנן כדרך נופית בהתאם לחתך המנחה המוצע בנספח התחבורה והנספח הנופי עם רוחב מסעה מינימלי ושוליים רכים וירוקים.
- בתכנון ישולבו מעברים בטוחים להולכי רגל במיקומים שיקבעו בתכנית המפורטת.



עדיפות ביצוע : עדיפות גבוהה לתכנון הדרך לכל אורכה במקביל לתכנון מתחמים H ו-1A, 2A.

3.2 כביש מאסף מערבי:

ציר זה מוביל לאזורי הפיתוח החדשים במתחם C ובמתחם 3/A

הכביש חוצה את רחוב הרצל. חלקו הדרומי תוכנן במסגרת תכנית מס' מח/309. חלקו הצפוני יבוצע כחלק מביצוע מחלף אילנות על פי תת"ל 43.

עדיפות ביצוע- גבוהה במקביל לפיתוח מתחם 1/C

3.3 רצועת דרך נופית מס' 561 :

רצועת הדרך נשארת כפי שהוגדרה בתמא 1. תכנון הכביש האזורי אינו כלול במסגרת תכנית המתאר, אך התכנית מציגה את כוונתה בנספח התחבורתי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, לגבי אופן ההתחברות שלו עם תוואי כביש מס' 2.

על המועצה לעקוב אחר התקדמות תכנון כביש 561 ע"י מוסדות בתכנון האחראים לתכנונו להשפיע על התכנון בנקודות הבאות :

1. תוואי הכביש יתוכנן כדרך נופית על פי הוראות תמ"א 1.
2. על התכנון לכלול תכנון צומת הכניסה ליישוב (התחברות 561 וכביש 2).
3. בתכנון הכביש יינתן מענה לצורך בשמירת על רצפים פתוחים היוצרים את ה"מסדרון הירוק" החוצה את הישוב.
4. על המועצה לעודד שילוב קטע מעבר עילי או תחתי (CUT&COVER) ברוחב משמעותי לאורך התוואי שיאפשר זרימה של שטחים פתוחים למעברי אקולוגיה, פנאי ונופש.

עדיפות ביצוע : ביצוע מחלף אילנות הינו בעל חשיבות גבוהה לפיתוח קדימה צורן על המועצה לפעול לקידום ביצוע המחלף כולל חלק מכביש מס' 1 (מאסף מערבי) עד חיבורו לרחוב הרצל.

3.4 כביש 562 :

על המועצה להוביל במסגרת תכנון מפורט של מתחמים F ו-H לשדרוג נופי של כביש 562 בקטע החוצה את הישוב על מנת לחזק את השתלבותו בתכנון המרכז הדו קוטבי ולמתן במידת האפשר את נוכחותו ככביש אזורי החוצה את הישוב.

על התכנון הנופי לייחד חלק זה בו הכביש חוצה את הישוב משאר חלקיו ולתת לחלק זה אופי של רחוב מקומי. הכל בתיאום עם הרשות המוסמכת.

ניתן להשיג מטרה זאת באמצעים הבאים :

- הגברת התאורה וסוג התאורה.
- ליווי הכביש ברצועות גינון ונטיעות.
- ליווי הכביש במדרכות רחבות.
- הוספת אלמנטי הצללה וריהוט רחוב.



- תכנון שוליים רכים ובטוחים כחלופה למעקות הבטיחות המקובלים בחתך דרך אזורית וכיוצ"ב
- שילוב מעבר עילי או תחתי
- הוספת נתיב תחבורה ציבורית

עדיפות ביצוע – עדיפות בינונית במקביל לפיתוח מרכזי היישוב במתחמים H ו-F

3.5 ציר "דרך השרון" בצורן (דרך מספר 10)



תכנית המתאר מציעה שינוי אופי הרחוב בקטע שבין מוסדות החינוך למרכז השכונתי תוך הוצאת תחבורה ציבורית לרחובות היקפיים ותכנון הרחוב כשדרה עם עדיפות להולכי רגל ולרוכבי אופניים. על המועצה לפעול לשינוי דרך השרון כפי שמציעה התכנית

עדיפות ביצוע – עדיפות גבוהה

3.6 שדרוג ושינוי חתכי צירים ראשיים בקדימה :



תכנית המתאר מציעה שדרוג מערכת הדרכים הקיימת בישוב ללא שינוי רוחב הרצועה במסגרת שינוי החתך מוצע שילוב נטיעות מדרכות חניות ומסלול אופניים.

על המועצה להכין תכנית עבודה לשדרוג הרחובות הקיימים בהתאם להנחיות והמלצות הנספח הנופי והתחבורתי המצורפים לתכנית המתאר ובהתאם לחתכים המוצגים בהם.

עדיפות ביצוע- בינונית, מומלץ לבצע בשלבים בהתאם לתכנית עבודה שתוכן ע"י הרשות המקומית, בהתאם לצרכי הישוב ומיקומו של כל רחוב בהיררכיית מערכת הרחובות בישוב.

3.7 עריכת סקרים ובדיקות בה"ת במסגרת התכנון המפורט לתוספת יח"ד ו/תעסוקה משמעותית :



על הרשות לעמוד על ביצוע סקרים ובדיקות נדרשות הבוחנות את השפעת התכנון על מערכת התחבורה המקומית והאזורית ובהתאם לכך לקבוע את שלבי הפיתוח וקצב גידול הישוב.

3.8 על המועצה לפעול להסדרת הניקוז בישוב בהתאם למסקנות והמלצות נספח הניקוז המצורף לתכנית.





4. חיזוק הבסיס הכלכלי

על מנת לחזק את הבסיס הכלכלי של הרשות המקומית שיאפשר לה לקדם את פיתוח הישוב ולשפר את איכות השירותים לציבור עליה לפעול בנושאים הבאים :

1. קידום תכנית מפורטת לשטחי תעסוקה חדשים באזור התעשייה המערבי כפי שנקבע בתכנית האנ"מ תמ"מ 36/21/3 בעדיפות גבוהה.
2. קידום תכנון מתחמים H ו-F בעדיפות גבוהה.
3. קידום שדרוג מרכזים שכונתיים וצירים ראשיים במרקם הקיים.
4. קידום ביצוע כביש מאסף מס' 2.

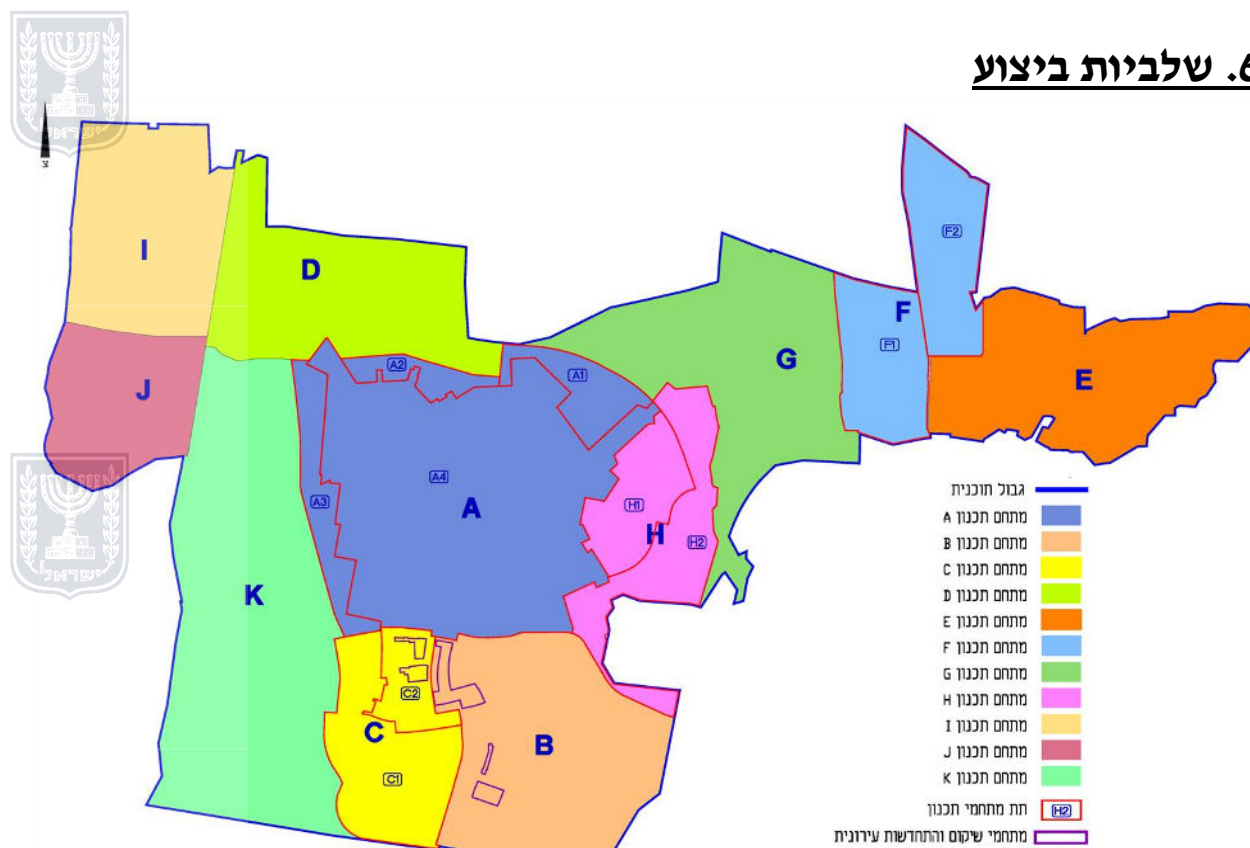


5. ישוב אינטגרטיבי ומחובר

הפעולות הנדרשות מצד המועצה לחיזוק החיבור ואינטגרציה בין שני הישובים

1. קידום תכנון מפורט במתחמים H ו-F
2. קידום תכנון וביצוע כביש מס' 2
3. קידום פיתוח הפארק העירוני, שבילי האופניים והטיילות המחברות
4. קידום בניוי אזורי פיתוח מאושרים במערב צורן
5. ביצוע שדרוג ציר דרך השרון בצורן
6. שיפור מערכת התחבורה הציבורית המחברת את חלקי הישוב



6. שלביות ביצוע**נספח מתחמי תכנון**

שלביות ביצוע	מתחמים	תנאי
1	קידום בניית מתחם C1 מח/309, מוסיף 1,300 יח"ד	
2	קידום תכנית מפורטת לאזור תעסוקה מערבי לפי תכנית 3/21/36/ אנ"מ אילנות	תכנית בסמכות מחוזית.
3	התחדשות עירונית במתחמים B-2 ו-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 וההתחברויות 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



בדיקת ייתכנות להמלצת בינוי בצפיפות 7 יח"ד בבניינים בני 3-4 קומות

מתחמים 3A, 2A, 1A – קדימה צורן:

תכנית המתאר קובעת כי במתחמים אלו צפיפות הבנייה של 7 יח"ד/ד' בבניינים בני עד 7 קומות.

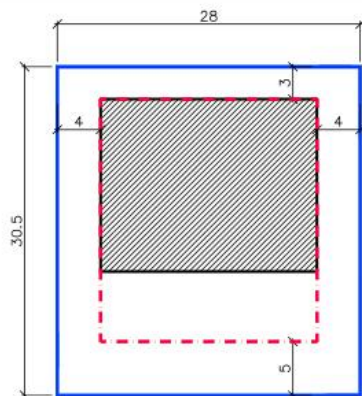
המלצת צוות התכנון לשמור על צפיפות הבנייה ומלא היקפי הבינוי תוך שמירה על בינוי בחתך

נמוך של 3-4 קומות ומבנים בני כ- 3-12 יח"ד בבניין לשמירה על נפחי בנייה מתונים.

צפיפות 7 יח"ד לדונם	
	גודל מגרש: 428.4 מ"ר מספר יח"ד: 3 שטח לבינוי בקווי הבניין: 173 מ"ר תכנית המבנה: 173 מ"ר אחוז תכנית: 40% בינוי: 2 דירות דופלקס + דירת גג + מרתף חניה מס' קומות: 3
	גודל מגרש: 571.2 מ"ר מספר יח"ד: 4 שטח לבינוי בקווי הבניין: 251 מ"ר תכנית המבנה: 251 מ"ר אחוז תכנית: 44% בינוי: 2 דירות גג + 2 דירות דופלקס ומרפסות + מרתף חניה מס' קומות: 3
	גודל מגרש: 714 מ"ר מספר יח"ד: 5 שטח לבינוי בקווי הבניין: 302 מ"ר תכנית המבנה: 302 מ"ר אחוז תכנית: 42% בינוי: 2 דירות גג + 2 דירות עם מרפסות + 1 דירת גג + מרתף חניה מס' קומות: 3
קנה מידה	קדימה צורן - בדיקת צפיפויות
1:500	גבול מגרש - קו בניין - תכנית מבנה
תאריך עידיבון: 10/06/2020	ענת פיק אדריכלות ובנוי ערים בע"מ רח' קקבל 43 קריית טבעון 36000
טל. 04-9831992 פקס. 04-9531201 pickarc2@gmail.com	16



צפיפות 7 יח"ד לדונם



גודל מגרש: 857 מ"ר
מספר יח"ד: 6
שטח לבינוי
בקווי הבניין: 450 מ"ר
תכנית המבנה: 320 מ"ר
אחוז תכנית: 37%

בינוי:

2 דירות גן

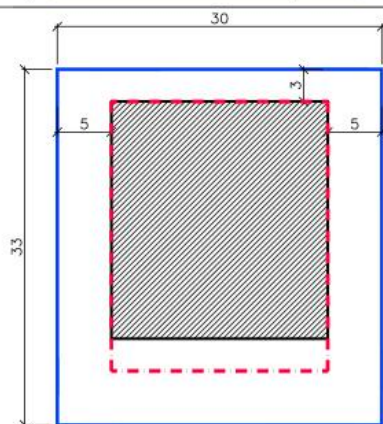
+ 2 דירות

+ 2 דירות דופלקס + מרפסות גג

+ מרתף חניה

מס' קומות: 4

2 דירות דופלקס
2 דירות
2 דירות גן
מרתף חניה



גודל מגרש: 990 מ"ר
מספר יח"ד: 7
שטח לבינוי
בקווי הבניין: 500 מ"ר
תכנית המבנה: 440 מ"ר
אחוז תכנית: 44%

בינוי:

2 דירות גן

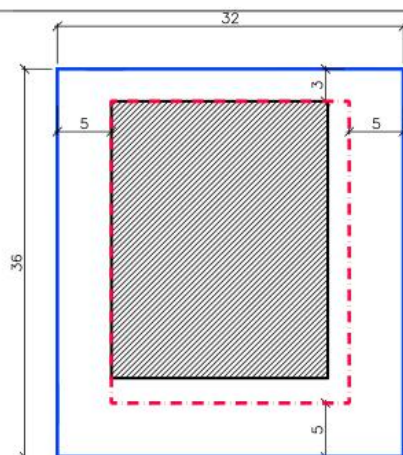
+ 3 דירות

+ 2 דירות דופלקס + מרפסות גג

+ מרתף חניה

מס' קומות: 4

2 דירות דופלקס
3 דירות
2 דירות גן
מרתף חניה



גודל מגרש: 142.4 מ"ר
מספר יח"ד: 8
שטח לבינוי
בקווי הבניין: 616 מ"ר
תכנית המבנה: 514 מ"ר
אחוז תכנית: 45%

בינוי:

2 דירות גן

+ 4 דירות

+ 2 דירות דופלקס + מרפסות גג

+ מרתף חניה

מס' קומות: 4

2 דירות דופלקס
4 דירות
לובי + 2 דירות גן
מרתף חניה

קנה מידה: קו בניין --- קו בניין --- גבול מגרש --- בדיקת צפיפויות קדימה צורן -

1:500

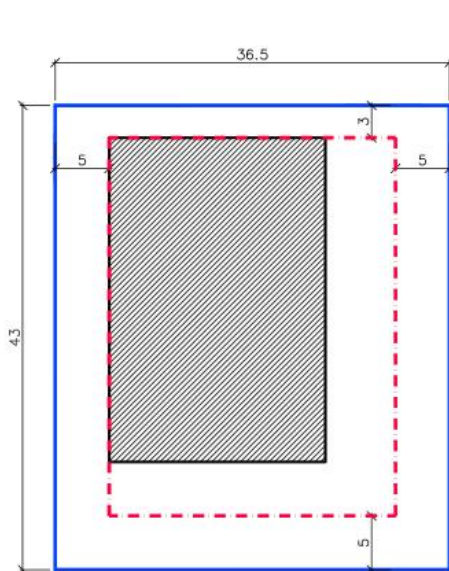
תאריך עידיכון: 10/06/2020

טל. 04-9831992 פקס. 04-9531201
pickarc2@gmail.com

ענת פיק אדריכלות ובנוי ערים בע"מ
רח' קה"ל 43 קרית טבעון 36000



צפיפות 7 יח"ד לדונם

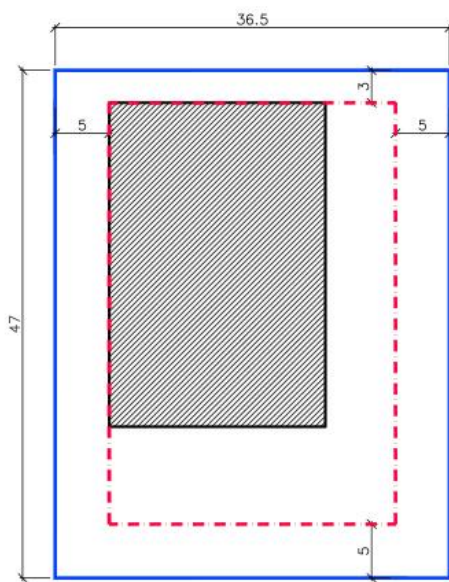


גודל מגרש: 1570.8 מ"ר
מספר יחיד: 11
שטח לבנייה
בקווי הבנייה: 927 מ"ר
תכנית המבנה: 600 מ"ר
אחוז תכנית: 38%

בינוי:
3 דירות גן
4 + דירות
4+ דירות דופלקס
+ מרתף חניה

מס' קומות: 4

4 דירות דופלקס
4 דירות
לובי + 3 דירות גן
מרתף חניה



גודל מגרש: 1713 מ"ר
מספר יחיד: 12
שטח לבנייה
בקווי הבנייה: 1033 מ"ר
תכנית המבנה: 600 מ"ר
אחוז תכנית: 35%

בינוי:
4 דירות גן
4 + דירות
4+ דירות דופלקס
+ מרתף חניה

מס' קומות: 4

4 דירות דופלקס
4 דירות
לובי + 4 דירות גן
מרתף חניה

קדימה צורן - בדיקת צפיפויות גבול מגרש --- קו בניין ■ תכנית מבנה קנה מידה

1:500

תאריך עידיכון:
10/06/2020

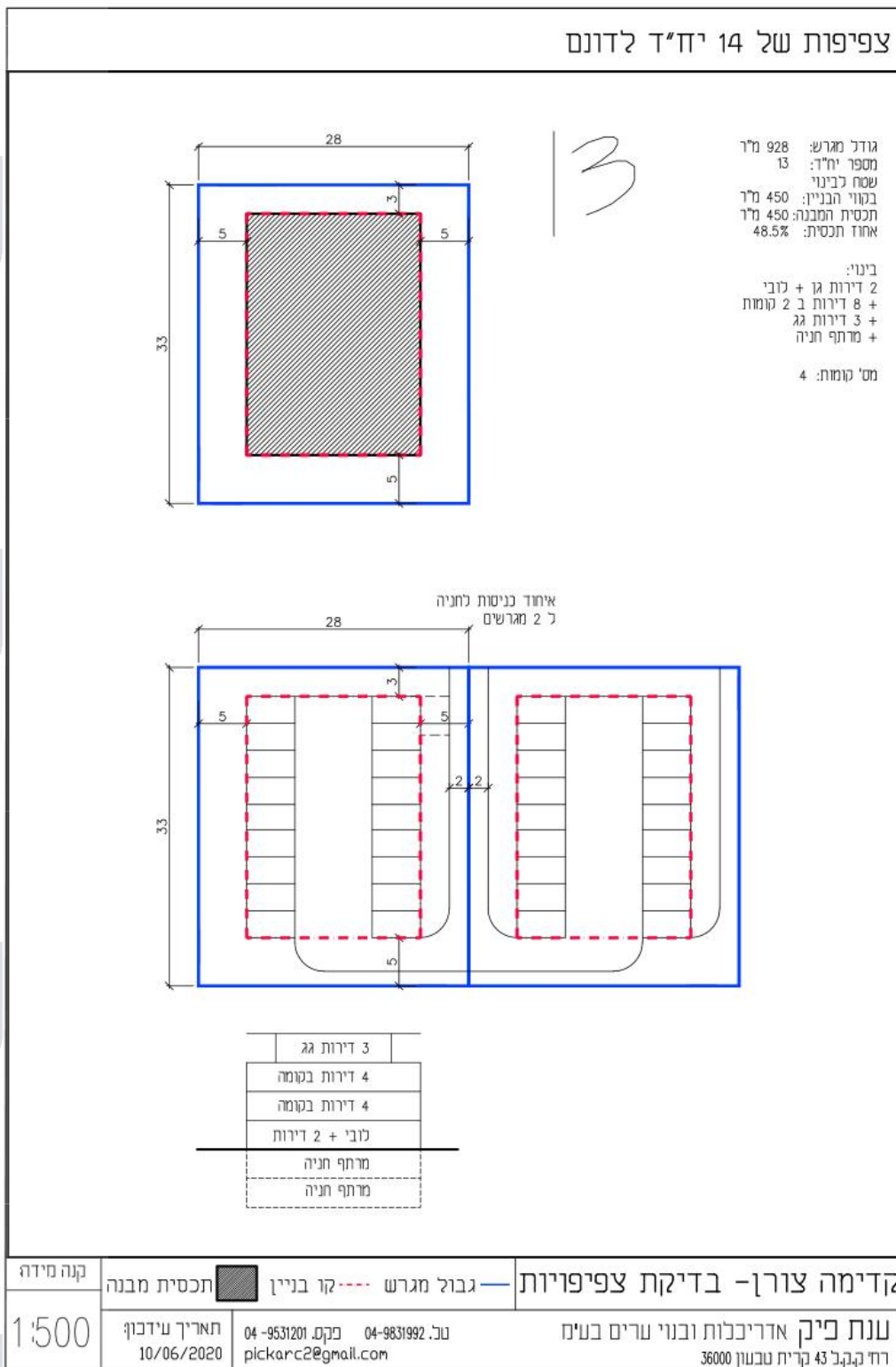
טל. 04-9831992 פקס. 04-9531201
pickarc2@gmail.com

ענת פיק אדריכלות ובנוי ערים בע"מ
רח' קהב 43 קריית טבעון 36000



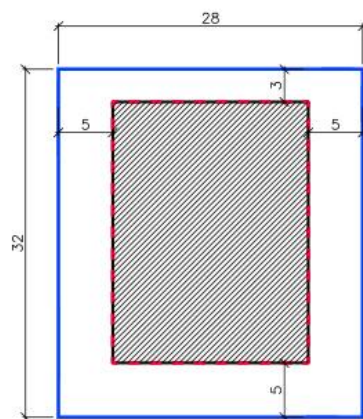
בדיקת ייתכנות להמלצת בינוי בצפיפות ממוצעת 14 יח"ד בבניינים בני 3-5 קומות מתחמים H ו-F – קדימה צורן:

תכנית המתאר קובעת כי במתחמים אלו צפיפות הבנייה הממוצעת 14 יח"ד/ד' בבניינים בני עד 9 קומות. המלצת צוות התכנון לשמור גם באזורים אלו על בינוי למגורים בחדך נמוך של 3-5 קומות בבניינים בני כ- 9-17 דירות בבנין, תוך שמירה על תכסית בינוי של עד 50% בתמהיל צפיפות הנע בין 10-18 יח"ד/ד' (צפיפות ממוצעת 14 יח"ד/ד').





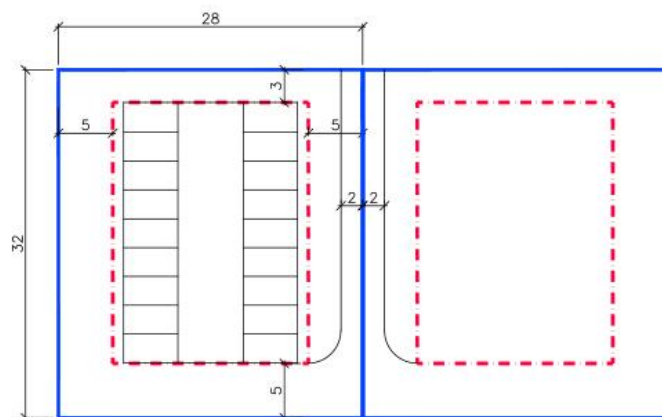
צפיפות של 10 יח"ד לדונם



גודל מגרש: 900 מ"ר
מספר יח"ד: 9
שטח לבינוי
בקווי הבניין: 432 מ"ר
תכנית המבנה: 432 מ"ר
אחוז תכנית: 48%

בינוי:
3 דירות גן + לובי
+ 4 דירות
+ 2 דירות גג
+ מרתף חניה

מס' קומות: 3



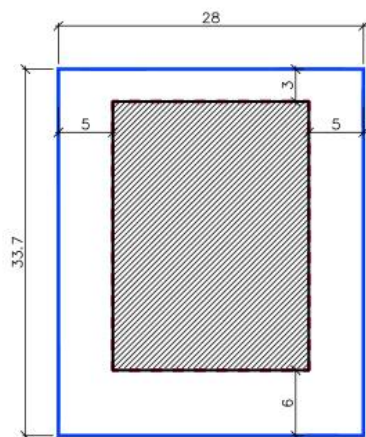
2 דירות גג
4 דירות בקומה
לובי + 3 דירות
מרתף חניה

קנה מידה	גבול מגרש --- קו בניין ■ תכנית מבנה	קדימה צורן - בדיקת צפיפויות
1:500	תאריך עידיכון: 10/06/2020 טל: 04-9831992 פקס: 04-9531201 pickarc2@gmail.com	ענת פיק אדריכלות ובנוי שרים בע"מ רח' נקב' 43 קריית טבעון 36000





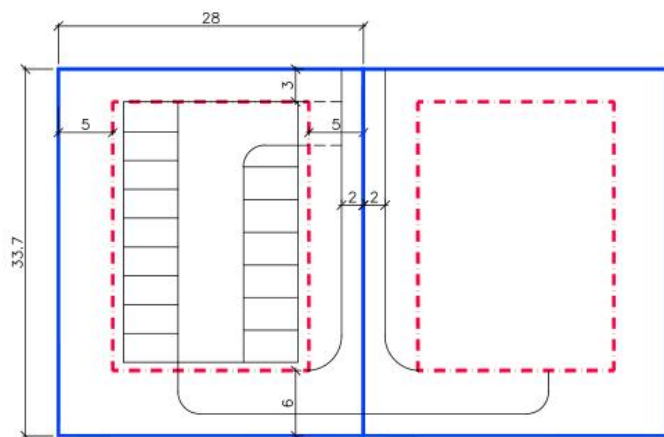
צפיפות של 18 יח"ד לדונם



גודל מגרש: 944 מ"ר
מספר יח"ד: 17
שטח לבינוי
בקווי הבניין: 444 מ"ר
תכנית המבנה: 444 מ"ר
אחוז תכנית: 47%

בינוי:
3 דירות גן + לובי
+ 12 דירות 33 קומות
+ 2 דירות גג
+ מרתף חניה 23 קומות

מס' קומות: 5



2 דירות גג
4 דירות בקומה
4 דירות בקומה
4 דירות בקומה
לובי + 3 דירות
מרתף חניה
מרתף חניה

קנה מידה	קדימה צורן - בדיקת צפיפויות
1:500	גבול מגרש --- קו בניין תכנית מבנה
תאריך עידיכון: 10/06/2020	ענת פיק אדריכלות ובנוי ערים בע"מ רח' קק"ל 43 קריית טבעון 36000
טל. 04-9831992 פקס. 04-9531201	
pickarc2@gmail.com	

הערה: הצעות הבינוי המילוליות והגרפיות במסמך זה הן רק דוגמאות אפשריות לבינוי ואין בהן כדי לגרוע מן הצורך להגיע ליעד הצפיפות שנקבע בתכנית ולשימוש יעיל בקרקע.

הצעות אלו גם מציגות אפשרות לבינוי הדרגתי בין אזורי פיתוח חדשים למרקם הבינוי הקיים ולשטחים הפתוחים.

