

# קדימה מערב

תכנית 457-0423921

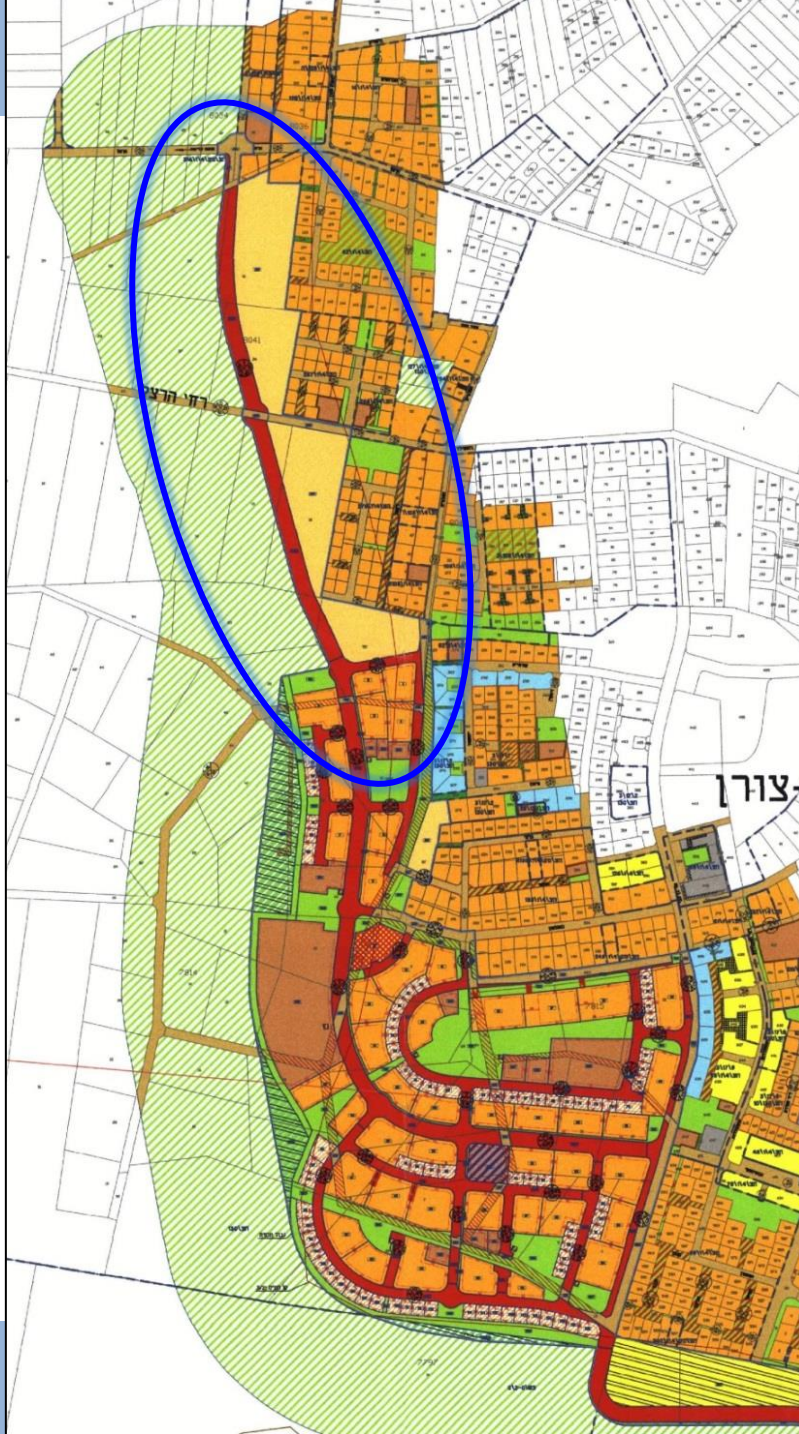
פגישה בועדה מרחבית שרונים

19.02.2019

1902PPT6539



## האזור לתכנון (על רקע מתווה מח/309 בתוקף)



מגורים



## רקע לתכנון (לפי מח/309):

- שטח מאושר לתכנון מגורים:  
על פי תכנית מפורטת בסמכות מחוזית מח/309 (בתוקף).

- לשטח זה יש לאשר תכנית בנין ערים נפרדת. אין מכוח תכנית זו לאפשר הוצאת היתרי בניה באזור זה.

- שטח כולל : כ - 90 ד'.

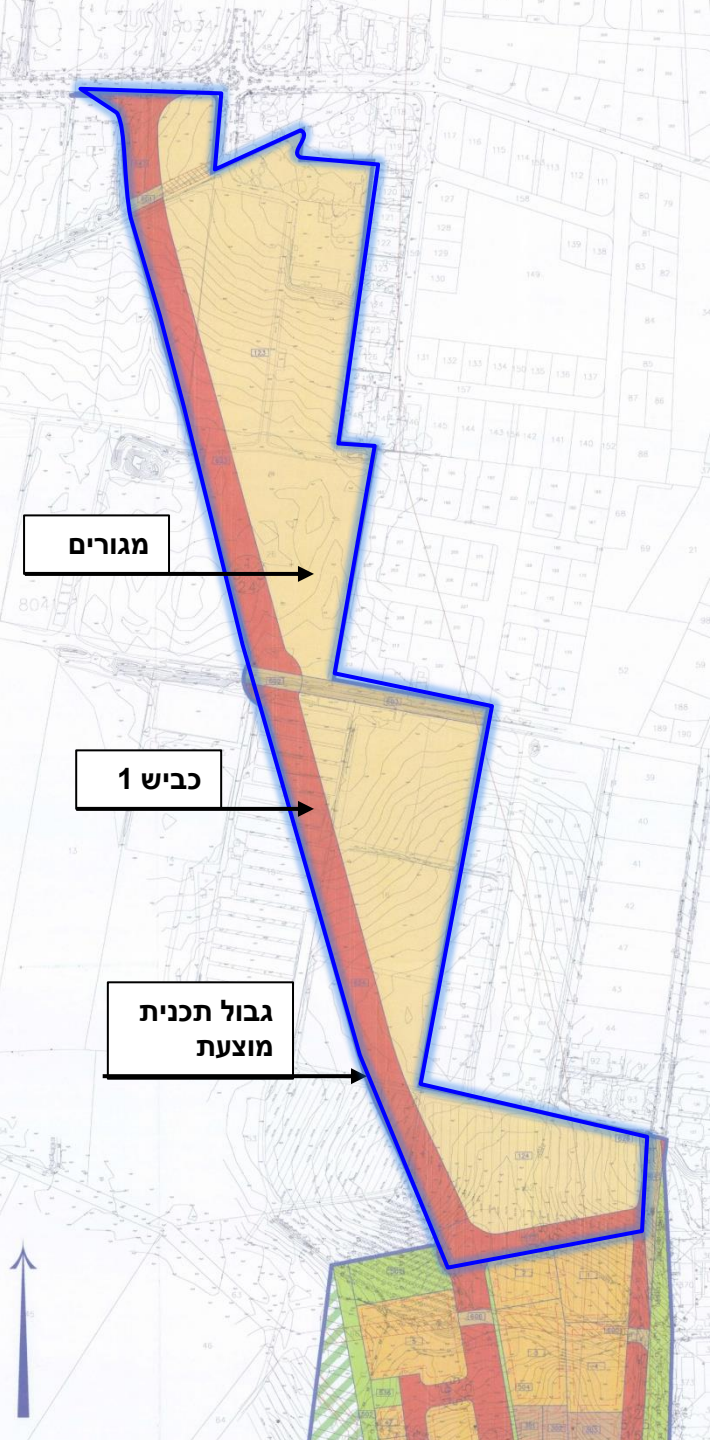
- יעוד למגורים מתאריים: כ- 69 דונם.

- יזמים: רמ"י ופרטיים

**החלטת וועדת משנה להתנגדויות מיום 22.5.2016:**

בשלב זה יוותר הייעוד המתארי ובשלב הבא יוכנו תכניות מפורטות לשטחים אלו.

תכנית זאת לא מונעת את תכנון שטחים אלו אלא מאפשרת את התחלת קידומן מעצם הקביעה של שינוי הייעוד לייעוד מגורים. ביחס לפרוגרמה של השטחים המיועדים לפיתוח למגורים ברמה מתארית, הרי שתכנית המתאר נתנה את היקפי הפיתוח המותרים.



# קטע מתכנית מתאר כוללנית (אישור לתוקף)

קדימה – צורן (457-0112086)



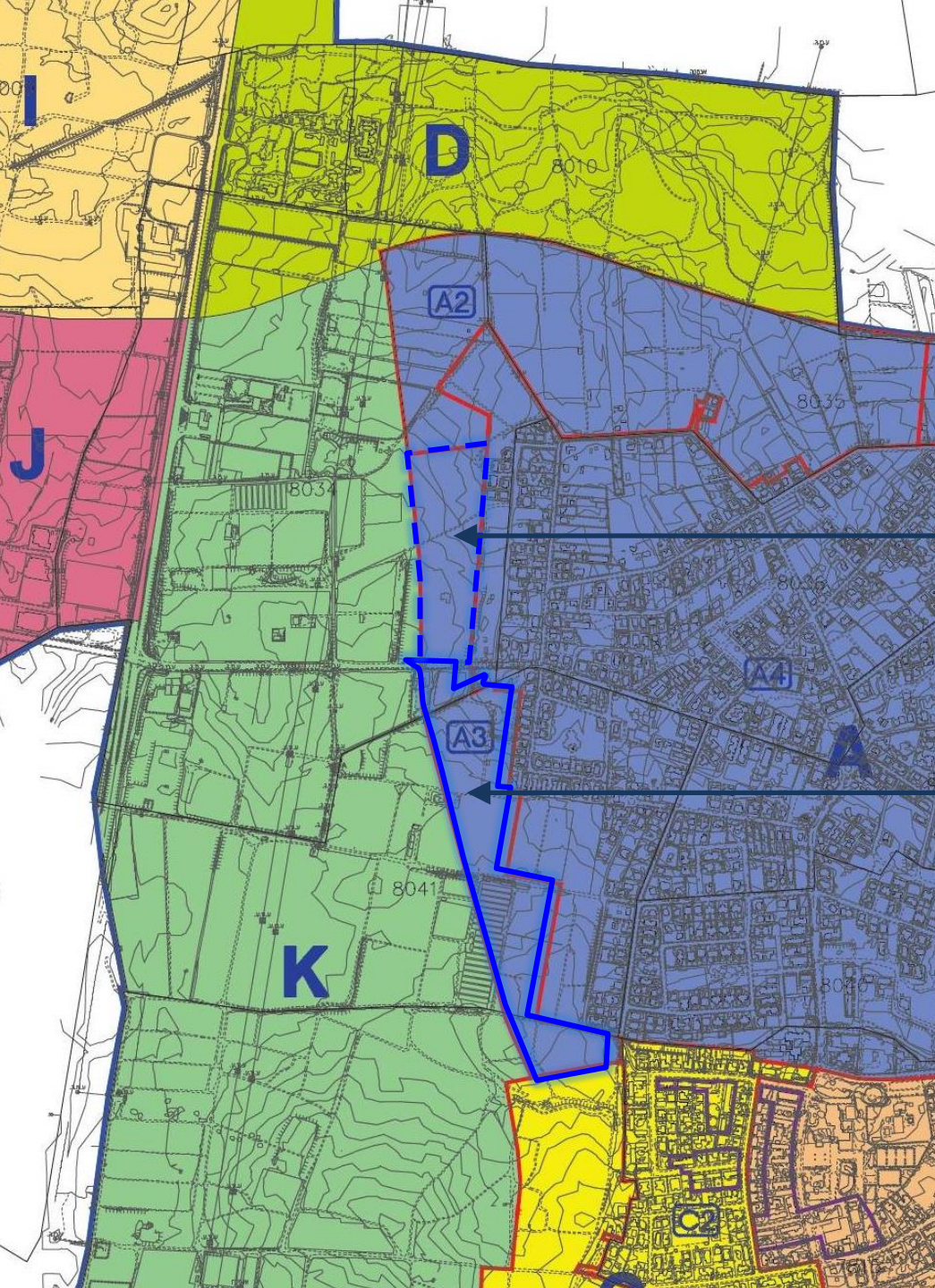
רחוב הרצל

תחום A3  
(חלק דרומי)  
תכנון מוצע

|  |                        |
|--|------------------------|
|  | אזור מגורים א'         |
|  | אזור מגורים א''        |
|  | מגורים אי מיוחד        |
|  | דרך משולבת             |
|  | שטח ציבורי מיוחד       |
|  | הרשע חקלאית            |
|  | שטח פרטי פתוח          |
|  | דרך מאונקד             |
|  | מבנים ומסחר צמוד חניון |
|  | חסי מגרש               |
|  | קבול תכנית מאושרת      |
|  | קבול שיטת              |
|  | מספר תכנית מאושרת      |

## נספח המתחמים

מתוך תכנית המתאר היישובית  
(מהדורה: מופקדת)



A3 חלק צפוני  
35 ד'  
28%

סה"כ מתחם A3 = 125 דונם

A3 חלק דרומי  
90 ד'  
72%



## עקרונות התכנון

1 - מבני ציבור בסמוך ליישוב הקיים

2 - כניסות למגרשים מכבישים פנימיים

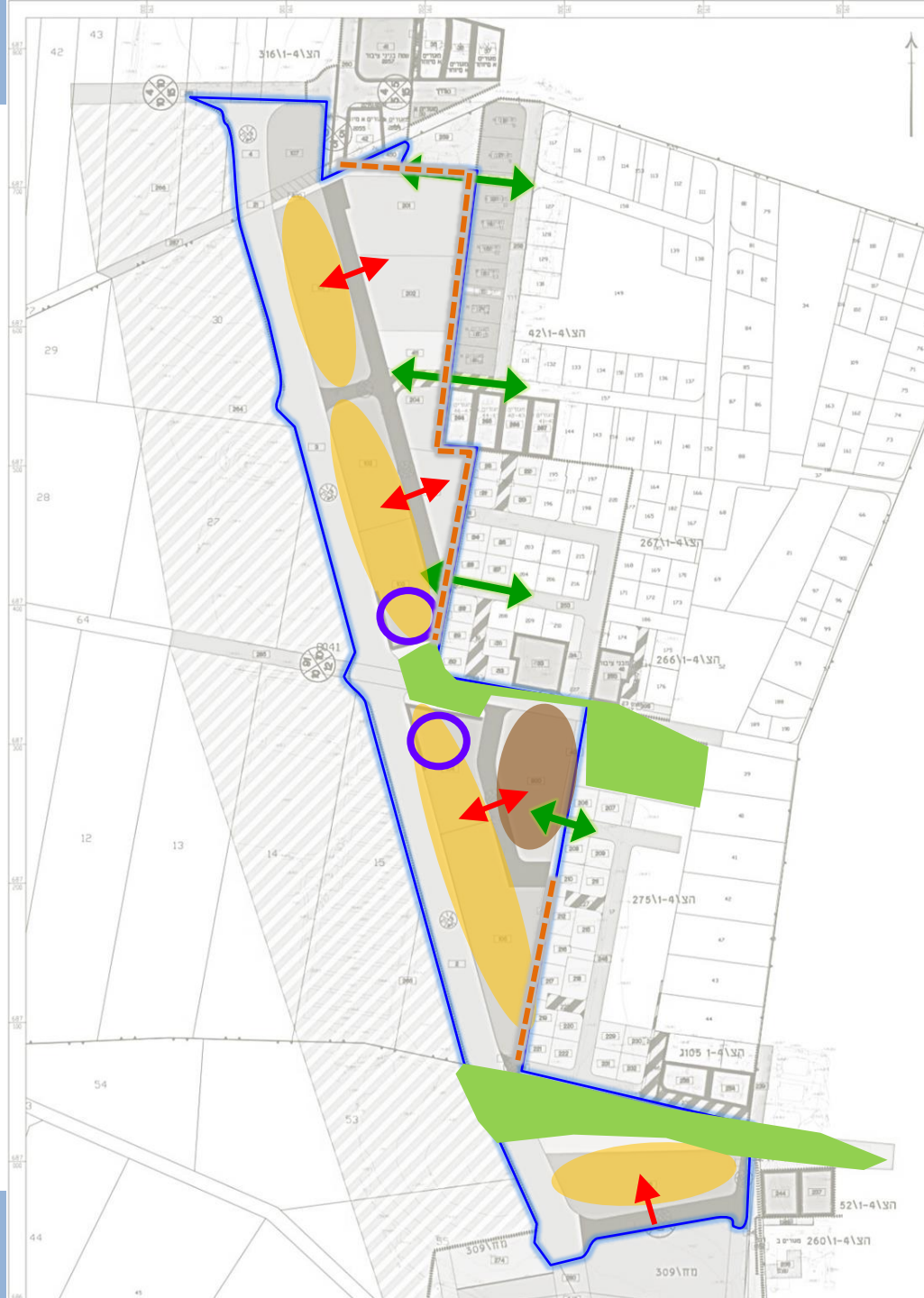
3 - הדגשת כניסה ליישוב במבנים גבוהים עם חזית מסחרית

4 - חיבור רגלי ודרכים ליישוב הקיים

5 - מבנים גבוהים יותר מרוחקים מבינוי קיים

5 - רצועת שצ"פ / ציר רוחבי המשכי מתוך היישוב ואל השטח הפתוח

6 - רצועת שצ"פ להפרדה מבינוי קיים





## מצב מוצע

### על רקע תכניות מאושרות

| יעוד                | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התוכנית |
|---------------------|-----------|---------------------|
| מגורים ב'           | 11.1962   | 12.33%              |
| מגורים ג'           | 30.1982   | 33.25%              |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4.5817    | 5.04%               |
| שטח ציבורי פתוח     | 11.8368   | 13.03%              |
| פרטי פתוח           | 0.4303    | 0.47%               |
| דרך מאושרת          | 23.3491   | 25.71%              |
| דרך מוצעת           | 8.6749    | 9.55%               |
| דרך משולבת          | 0.5504    | 0.61%               |
| סה"כ שטח התוכנית    | 90.8176   | 100%                |

-  מגורים ב'
-  מגורים ג'
-  שטח ציבורי פתוח
-  שטח פרטי פתוח
-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  דרך משולבת
-  מגורים ומסחר
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  דרך / מסילה לביטול





# נספח בינוי מוצע

פריסת מגורים - כמות יח"ד ומספר קומות  
(כפי שהוצג למתכנן המחוז)









## זכויות בניה למתחם A3

עפ"י מתאר כוללנית לחלק הדרומי (תחום התכנית המוצעת) : 72% מסך המתחם

| נושא        | תכנית מתאר כוללנית (מופקדת)<br>457-0112086 | תכנית מפורטת מוצעת<br>457-0423921                         |
|-------------|--|---|
| יעוד        | מגורים א' (מתארי)                          | מגורים ב', ג', מגורים ומסחר, שב"צ ושצ"פ                   |
| קיבולת יח"ד | לא נקבע                                    | כ - 380 יח"ד  |
| צפיפות      | 7 יח"ד לדונם                               | כ- 9 יח"ד לדונם   |
| יח"ד קטנות  | 20%  | 25%   |
| מספר קומות  | מגורים ב' - 2 ק' / מגורים ב'1 - 3-4 ק'     | מגורים ב' - 3 ק' / מגורים ג' - 5 ק' / 4 ק' + 2 מבנים 7 ק' |
| מסחר שכונתי | -  | 800 מ"ר   |
| מבני ציבור  | לפי הכוללנית                               | כ- 5 דונם   |
| שצ"פ        | לפי הכוללנית                               | כ- 11 דונם  |



## עמדות בעלי עניין

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• ליישם ולקדם לפי נתונים פרוגרמטיים של תכנית המתאר הכוללנית (כמות יח"ד, גובה, צפיפות).</li> <li>• להציג בפני המועצה המקומית והוועדות – מחוזית ומקומית.</li> </ul>   | <p><b>רמי:</b></p>                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• צמצום נתונים כמותיים (כמות יח"ד, גובה, צפיפות).</li> <li>• ממשק רך במפגש עם המרקם הבנוי והמשך ציר ישובי ירוק מקובלים.</li> <li>• בניה גבוהה (מעל 4 קומות) לאורך כביש מס' 1 שנצפה מכביש 4, אינה הולמת.</li> <li>• יש להמתין לאחר הבחירות לרשות המקומית ולקבל התייחסות ומדיניות מצופה מראש המועצה החדשה שייבחרו וכן להמתין להחלטת ועדת ערר.</li> </ul>  | <p><b>אגף הנדסה<br/>מו"מ קדימה</b></p> |
| <p>סיכום ישיבה מיום 26.12.18</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מכיוון שהוגש ערר על החלטת הועדה המחוזית בתכנית המתאר של קדימה צורן, יש להמתין עד לקבלת הכרעה בתכנית.</li> <li>• יש לבחון חלופה שתציע בניה מירקמית שתשמור על אותה כמות יח"ד, אך תסתפק ב- 4 קומות במקום 5 ותותיר 7 קומות בנקודות ציון בתכנית.</li> <li>• מסמך מדיניות – באפשרות רמ"י לפנות לרשות המקומית ולהציע להם לקדם מסמך מדיניות למתחם במימון רמ"י. מי שמאשר את מסמך המדיניות הינה הרשות המקומית והועדה המקומית.</li> </ul> | <p><b>מתכנן המחוז</b></p>              |



## נספח בינוי מוצע (עדכון לפי הנחית מתכנן המחוז)



## טבלת זכויות ויח"ד (עדכון לפי הנחית מתכנן המחוז)

| הערת         | גובה מעל לכניסה הקובעת (מ') | מספר קומות | צפיפות (יח"ד לדונם) | מס' יח"ד   | תכסית      | חניה נדרשת | דירות גדולות | דירות קטנות | אחודי בניה כוללים | גודל מגרש (מ"ר) |                | תאי שטח        | יעוד            |
|--------------|-----------------------------|------------|---------------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
|              |                             |            |                     |            |            |            |              |             |                   | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש כללי |                |                 |
|              |                             | 3          | 6.42                | 30         | 45%        | 52         | 22           | 8           |                   |                 | 4673           | 201            | מגורים ב        |
|              |                             | 3          | 6.87                | 23         | 45%        | 41         | 18           | 5           |                   |                 | 3350           | 202            | מגורים ב        |
|              |                             | 3          | 4.98                | 10         | 45%        | 20         | 10           | 0           |                   |                 | 2009           | 203            | מגורים ב        |
|              |                             | 3          | 4.29                | 5          | 45%        | 10         | 5            | 0           |                   |                 | 1165           | 204            | מגורים ב        |
|              |                             |            | <b>6.07</b>         | <b>68</b>  | <b>45%</b> | <b>123</b> | <b>55</b>    | <b>13</b>   |                   |                 | <b>11,197</b>  | <b>201-204</b> | <b>מגורים ב</b> |
|              |                             | 4          | 11.20               | 60         | 50%        | 105        | 45           | 15          |                   |                 | 5357           | 101            | מגורים ג        |
|              |                             | 4          | 9.98                | 36         | 50%        | 64         | 28           | 8           |                   |                 | 3608           | 102            | מגורים ג        |
| 400+מ"ר מסחר |                             | 4,7        | 12.46               | 44         | 50%        | 82         | 38           | 6           |                   |                 | 3531           | 103            | מגורים ג + ח.מ. |
| 400+מ"ר מסחר |                             | 4,7        | 12.10               | 44         | 50%        | 82         | 38           | 6           |                   |                 | 3637           | 104            | מגורים ג + ח.מ. |
|              |                             | 4          | 9.46                | 60         | 50%        | 105        | 45           | 15          |                   |                 | 6345           | 105            | מגורים ג        |
|              |                             | 4          | 11.33               | 60         | 50%        | 105        | 45           | 15          |                   |                 | 5297           | 106            | מגורים ג        |
|              |                             | 3          | 4.95                | 12         | 50%        | 22         | 10           | 2           |                   |                 | 2422           | 107            | מגורים ג        |
|              |                             |            | <b>10.46</b>        | <b>316</b> | <b>40%</b> | <b>565</b> | <b>249</b>   | <b>67</b>   |                   |                 | <b>30,197</b>  | <b>101-107</b> | <b>מגורים ג</b> |
|              |                             |            |                     |            | 60%        |            |              |             |                   | 500             | 4,580          | 900            | מבני ציבור      |
|              |                             |            | <b>9.28</b>         | <b>384</b> |            |            | <b>304</b>   | <b>80</b>   |                   |                 | <b>#REF!</b>   |                |                 |
|              |                             |            | יח"ד/ד              | יח"ד       |            |            |              |             |                   |                 |                |                |                 |

41,394

#REF!

מגורים סה"כ

סה"כ מניב

14.2.2019





## 1. סיכום ישיבה

| נושא   | הנחייה   |
|--|--|
| תכנית המתאר הכוללנית קדימה – צורן  | הוגש ערר ויש להמתין עד קבלת החלטה  |
| תכנית בינוי מוצעת:<br>א. כמות יח"ד גבוהה (כ – 380)<br>ב. מספר קומות גבוה (5-7 קומות) | א. להותיר כמות יח"ד כמתאפשר בתכנית המתאר הכוללנית בלבד.<br>ב. לבחון חלופה לבניה מרקמית ב- 4 קומות (בלי שינוי כמות יח"ד). |
| מסמך מדיניות למתחם A3  | רמ"י רשאית לקדם מסמך מדיניות לאישור הרשות המקומית.   |

## 2. תגובות לסיכום הישיבה:

- א. ועדה מקומית שרונים : לא קיימו תיאום מולה, נדרש לתאם
- ב. אדריכל מו"מ קדימה צורן : לא קבלו את התכנית כפי שהיא והעירו הערות. ראשת המועצה החדשה לא ראתה את התכנית ולא נתנה התייחסותה.



| מועד                | נושא  |
|---------------------|---|
| 19.2.19             | • הצגה לראש המועצה הנבחרת ולועדה המקומית  |
| 18.4.19             | • החלטות בערר על תכנית המתאר הכוללנית   |
| 18.4.19             | • החלטה בענין גודל יח"ד ממוצעת<br>(עפ"י תכנית המתאר הכוללנית 110 מ"ר – נתון לא סביר – יידון בערר) |
| לאחר<br>ההחלטה בערר | • הכנת מסמך מדיניות למתחם A3 במלואו.  |

