

הכנת תכנית מתאר כוללנית למועצה האזורית והשפעתה על הישוב

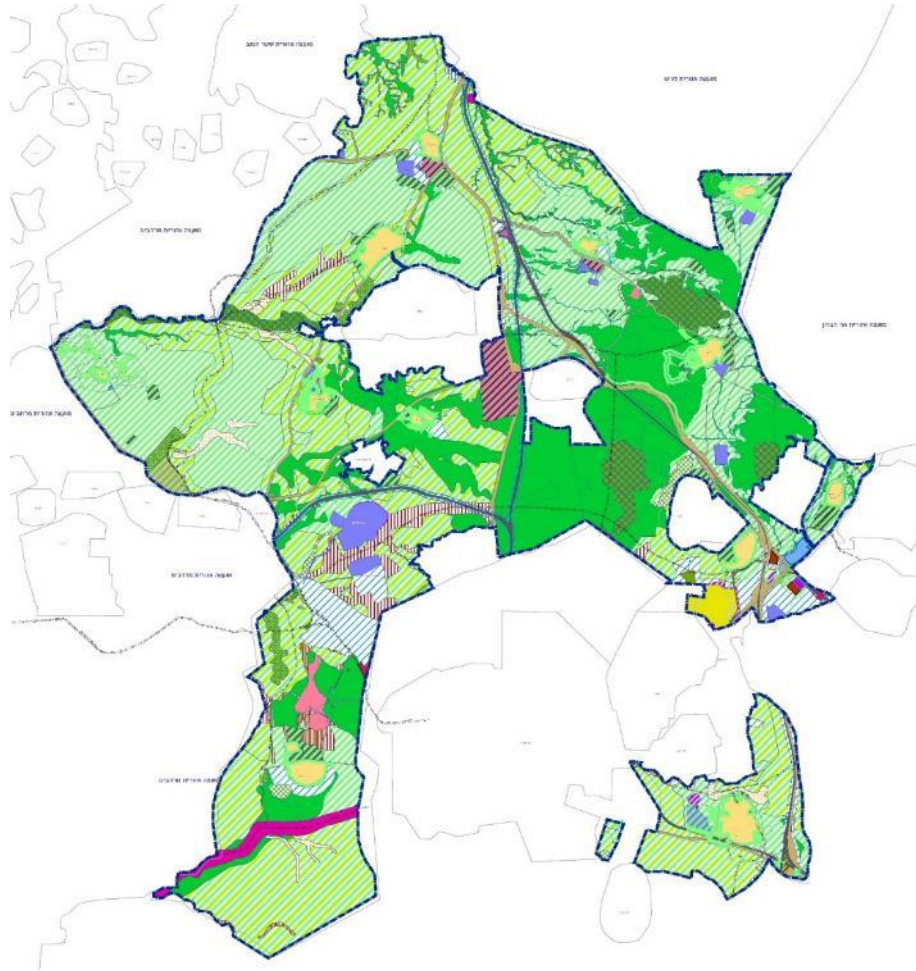
מוקה כהן

קיבוץ נחשונים, מיקוד 7319000 נייד: 050-61819819 טל. 03-5277752 פקס. 03-5277756
מען למכתבים: מושב צור-נתן, ד.נ. שרון תיכון 45836 E-mail: muka.cohen@gmail.com

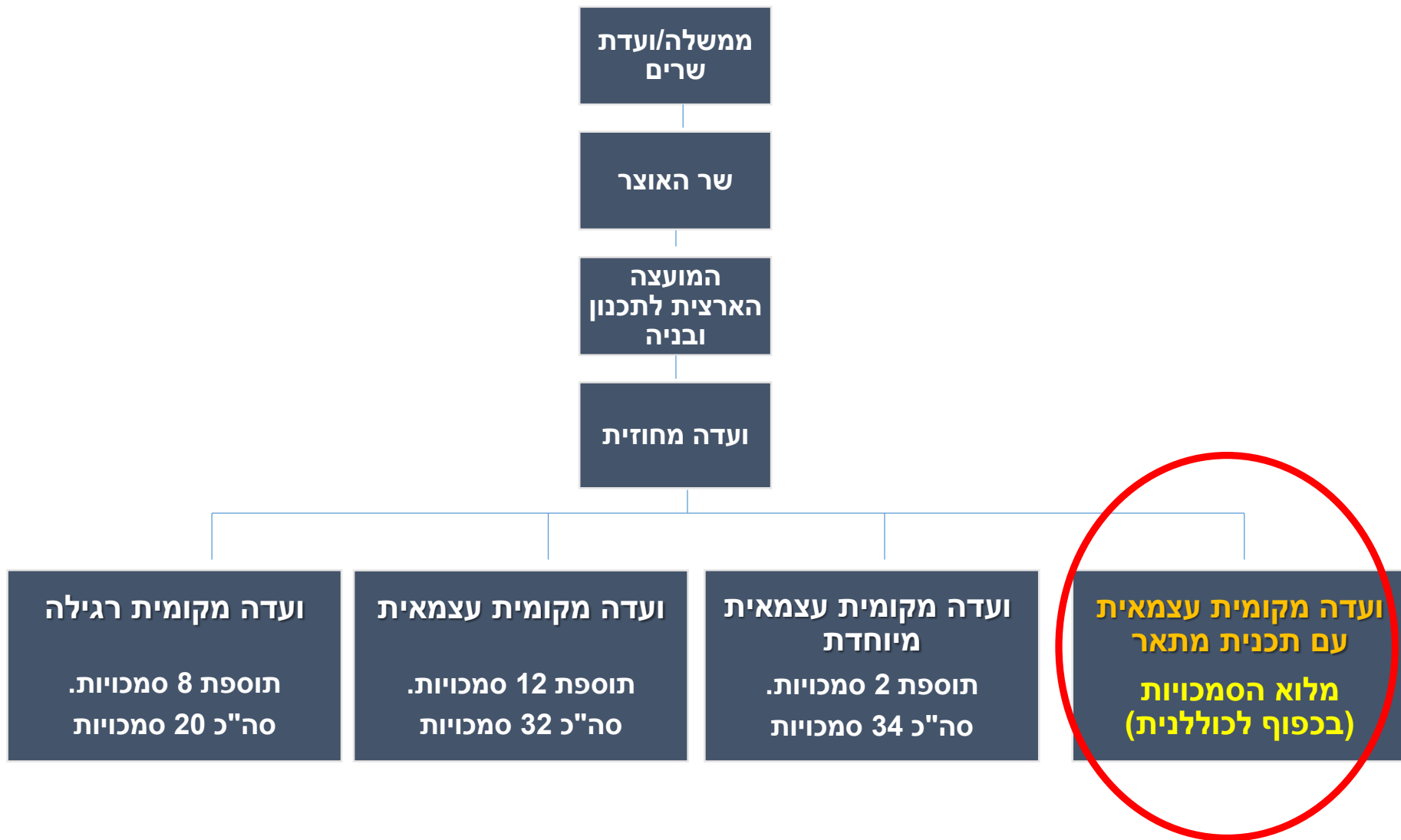


מהי תכנית מתאר כוללנית

- תכנית המתאר הכוללנית היא המקום וההזדמנות באמצעותו המועצה חושבת מחדש, מתווה את החזון ודמותה לעתיד, מגבשת כיווני פעולה ומגדירה את סדר העדיפויות בפיתוח העתידי.
- מטרתה המרכזית של תכנית מתאר כוללנית - יצירת המסגרת והתנאים התכנוניים המיטביים לפיתוח המועצה, לצמיחתה ולחיזוקה, לרווחת האוכלוסייה הקיימת והעתיידת, לשמירה על שטחים פתוחים ותאי שטח ערכיים ולניהול מיטבי של המערכות השונות בתחומה.
- התכנית הנה כלי ניהולי בידי המועצה האזורית, המאפשר ניהול מיטבי של המועצה ופיתוחה לכיוונים הרצויים, תוך עדכון והתאמה לצרכים המשתנים.



- הגדלת סמכויות הועדה המקומית
- קיצור זמנים בהליכי תכנון
- גמישות בתכנון
- חיוב היישובים לחשיבה ותכנון אסטרטגיים וטקטיים



שר הפנים רשאי להסמיך ועדה מקומית כוועדה מקומית עצמאית שיהיו נתונות לה הסמכויות לדון ולהחליט על הפקדה ועל אישור של תכניות כאמור בסעיף 62א(א1) או (ג), אם נוכח כי היא מקיימת באופן מקצועי ויעיל מערכת תכנון ורישוי ומערכת אכיפה של ההוראות לפי חוק זה.

תכנית בסמכות ועדה מקומית תדון בה הועדה המקומית, ורשאית היא להחליט על הפקדתה ועל אישורה של התכנית, עם או בלי שינויים, ואולם תכנית כאמור בסעיף 62א(1) תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית, תכנית כאמור בסעיף 62א(2) תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית ומיוחדת, ותכנית כאמור בסעיף 62א(ג) תדון ותחליט בה רק ועדה מקומית עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת...

בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), אישרה הוועדה
המחוזית תכנית מיתאר מקומית ומתקיים בה
המפורט להלן (בחוק זה – תכנית כוללנית), יראו
כתכנית בסמכות ועדה מקומית, לעניין ועדה מקומית
עצמאית או ועדה מקומית עצמאית מיוחדת, תכנית
מיתאר מקומית או תכנית מפורטת החלה בשטח
שעליו חלה התכנית הכוללנית, שמתקיים בה האמור
בסעיף קטן (ד), ולא יחולו לעניין אותה ועדה מקומית
הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(א2) למעט סעיף קטן
(א1)(2)...

טרם תכנון - גיבוש מתווה תכנוני

בועז

שלב א' דוח מצב קיים

מאי 2016

שלב ב' גיבוש חזון, מטרות ויעדי התכנית. עריכת יעדי אוכלוסייה, פרוגרמות נושאים

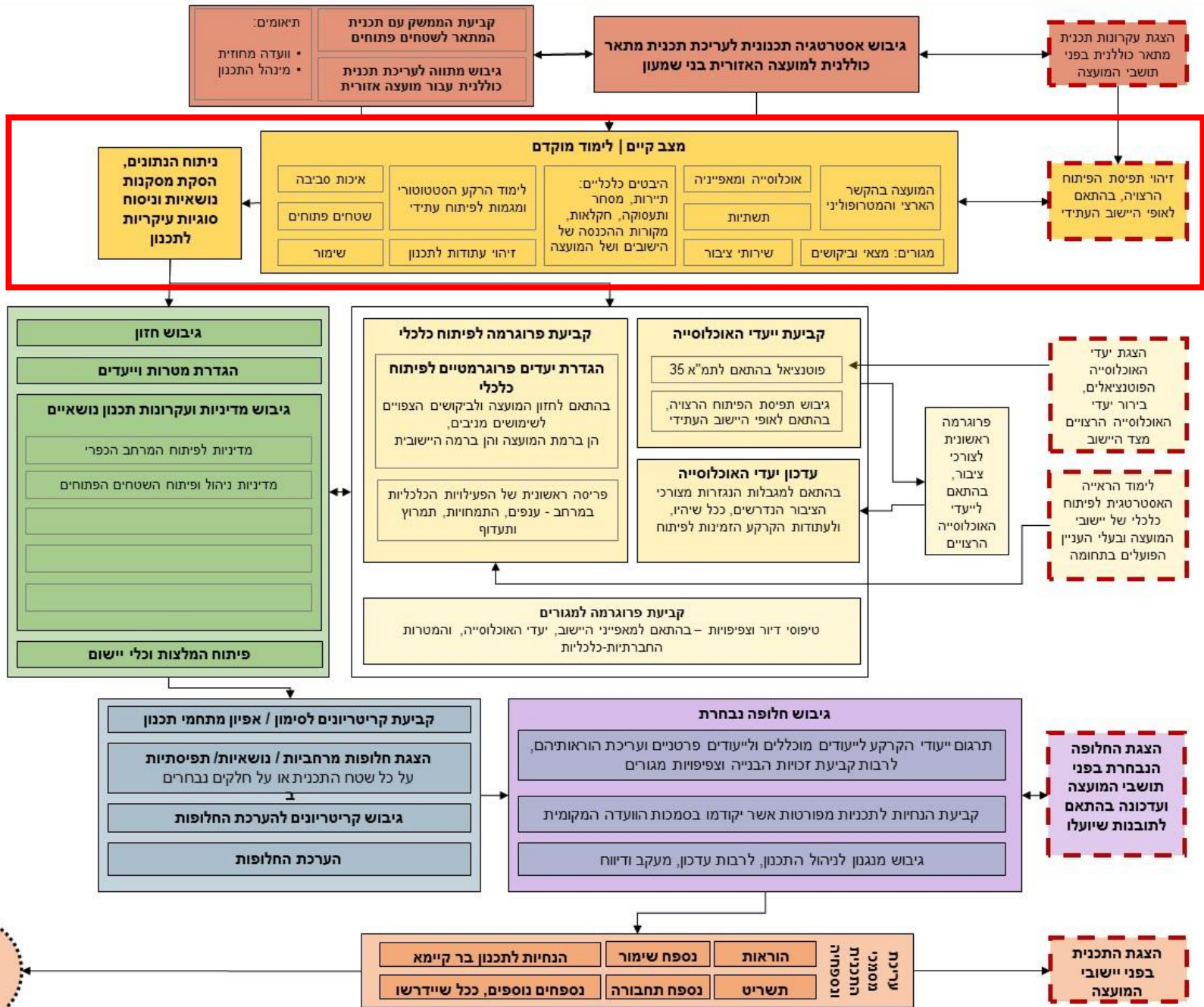
3 חודשים, תלות במסמכי המדיניות שיוחלט לקדם

שלב ג' גיבוש חלופות והערכתן 3 חודשים

שלב ד גיבוש חלופה נבחרת

3 חודשים, תלות בתיאומים נדרשים

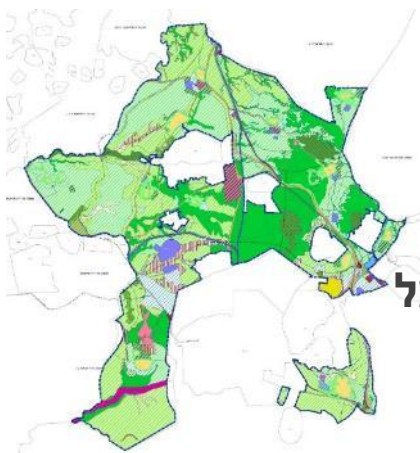
שלב ה עריכת מסמכי התכנית וקידומה במוסדות התכנון 3 חודשים



ליווי התכנית במוסדות התכנון עד לאישורה

תוכנית המתאר הכוללנית מאושרת למתן לתוקף

אפיון המרחב הכפרי בתכנית המתאר הכוללנית



ברמה המקומית (יישובית)

גיבוש מצב תכנוני מוצע עבור כל אחד מיישובי המועצה

יתבסס על המרכיבים הבאים:

- צרכי הישוב והקהילה
- צמיחה ודמוגרפיה
- היישוב הכפרי (אופי הישוב, מגורים וצפיפות, גבולות)
- כלכלה ומקורות הכנסה עצמית (פיתוח תעסוקה, תעשייה, מסחר ותיירות בתחומי הישוב)

ברמה האזורית והעל אזורית (מועצה וסביבתה)

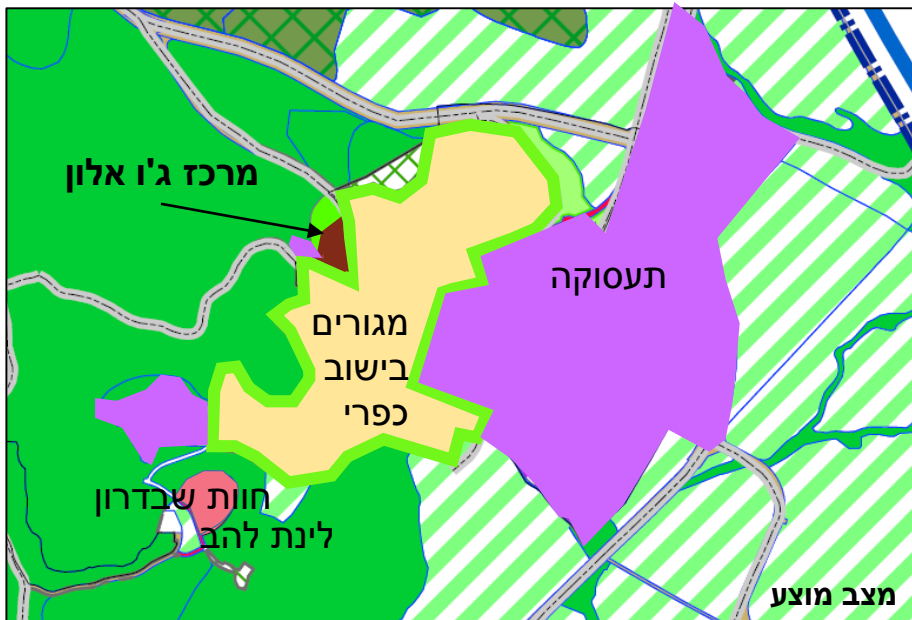
גיבוש מצב תכנוני מוצע באזורים המבוזרים ומתחמי הפיתוח

יתבסס על המרכיבים הבאים:

- צמיחה ודמוגרפיה כוללת של המועצה
- מבני ציבור ברמה האזורית
- פיתוח מתחמי תעסוקה, תעשייה, מסחר תיירות ומתקני תשתית ברמה האזורית
- היערכות ביחס לתרחישים אזוריים ועל אזוריים (כדוג' מעבר צה"ל לנגב)

סימון ייעודי הקרקע המוכללים | יישובים

- התכנית תקבע ייעודים מוכללים בכל אחד מהמתחמים
- שמו של כל יעוד מעיד על השימוש העיקרי, כאשר סל השימושים ליעוד הוא שיגדיר את מידת שילובו עם שימושי הקרקע המשניים
- הכללת הייעודים בישובים תיעשה באופן שיאפשר פיתוח של אזורי המגורים ושל שטחי התעסוקה והתעשייה הכפרית (מבני משק, תעשייה ומלאכה, מסחר, לוגיסטיקה וכו') וכן שטחים למוסדות כלל מועצתיים או ארציים - בסמכות מקומית



תעסוקה	מבני ציבור	מגורים בישוב כפרי	אזור ספורט ונופש	תעשייה ומלאכה	מגורים
קרקע חקלאית	מבני משק	אזור מלונאות ונופש	אזור מתקנים הנדסיים	מבני משק	



קיבוצים | מבנה פיסי

שטחי היישוב מתחלקים בין שלושה שימושים עיקריים,

המופרדים זה מזה:

- שטח בנוי – בתי המגורים ומבני ציבור
- שטחים חקלאיים
- שטחי תעשייה

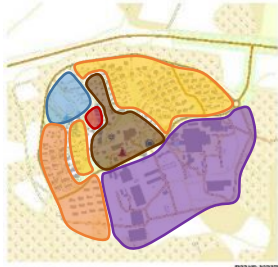
השטח הבנוי:

- במרכז היישוב מצוי מבנה הציבור המרכזי – חדר האוכל.
- במרקם הוותיק, השטחים הפתוחים שזורים בין אזורי המגורים
- בין בתי המגורים ומבני הציבור, פרוסה מערכת שבילים להולכי רגל, הנגישות לכלי-רכב אינה יעילה לכל אזורי הקיבוץ.
- הרחבות היישובים לרוב מופרדות מהמרקם הוותיק באמצעות כביש.

שטחים חקלאיים ותעשייה:

- מצויים במשבצת החקלאית של היישוב, לא בהכרח בצמידות דופן.
- עם השינוי במאפייני השוק והמעבר מחקלאות כענף עיקרי לענפים כלכליים אחרים – גדל שיעור השטח המיועד לתעסוקה / מתקנים הנדסיים.

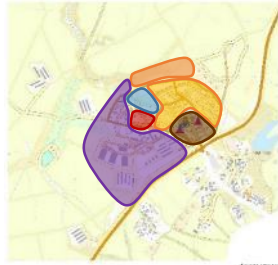
שימושי קרקע עיקריים חלוקה סכמטית לשימושים, על פי המצב בפועל



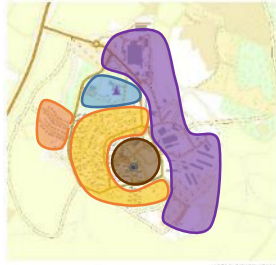
קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה



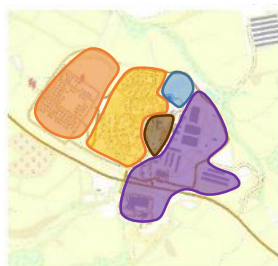
קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה



קיבוץ תנועה

- מגורים
- הרחבה למגורים
- מרכז היישוב-שירותי ציבור
- "משק" – תעסוקה ותעשייה
- ספורט, תיירות ונופש
- חינוך אזורי

הוראות לייעודי הקרקע המוכללים

תכנית המתאר הכוללנית מגדירה:

- מסגרת ברורה ושקופה לעריכת תכניות מתאר מפורטות ברמה מקומית – בסמכות הוועדה המקומית
- לאפשר גמישות ושיקול-דעת הוועדה המקומית – לשם התאמת התכניות המקודמות במועצה לצרכים המשתנים



• על ההוראות לייעודי הקרקע המוכללים בתכנית להתייחס ל:

- זכויות והיקפי בנייה לשימושים השונים
- גובה בנייה
- צפיפות מינימאלית / מקסימאלית
- תמהיל המגורים וסוג הפיתוח המותר
- היקף השטחים הפתוחים ואופי פיתוחם
- היקף השטח וזכויות הבנייה לפיתוח שירותי ציבור, מסחר, תעסוקה דרכים ותשתיות
- תנאים וכלים לשילוב השימושים המותרים בייעוד הקרקע המוכלל

רשימת נספחים להשלמת תכנית מתאר שטחים פתוחים לתכנית מתאר כוללנית במועצה האזורית בני שמעון:

- נספח מתחמי תכנון
- נספח שלד מרחבי (המבנה הכפרי)
- נספח נופי סביבתי (הרחבה עבור אזורי ההתיישבות)
- נספח שימור (הרחבת הסקירה באזורי ההתיישבות)
- נספח תחבורה
- נספח הנחיות לתכנון בר קיימא
- נספח יישום ואמצעים משלימים
- נספח מעקב ובקרה ומלאי תכנון
- נספח תשתיות
- נספח רקע תכנוני קיים
- נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- פרוגרמה חברתית כלכלית

רשימת נספחים נדרשת לתכנית מתאר כוללנית:

- נספח מתחמי תכנון
- נספח שלד מרחבי
- נספח נופי סביבתי
- נספח שימור
- נספח תחבורה
- נספח הנחיות לתכנון בר קיימא
- נספח יישום ואמצעים משלימים
- נספח מעקב ובקרה ומלאי תכנון
- נספח תשתיות
- נספח רקע תכנוני קיים
- נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
- פרוגרמה חברתית כלכלית



תודה

שקפי תכנית המתאר באדיבות מ.א. בני שמעון
ומשרד אדריכלים גידי לרמן