

מדינת ישראל
משרד הממשלה

משרד תשתיות ואנרגיה

ועדת משנה לנושאים טכניים
עקרוניים (2) אלקטרוניקה

פירוט וקוים

~~14.11.99~~ 1997

N - 3/1999
ע - 1/2000

מחלקת תכנון מיזם
יפני פאקט

תיק מס' 183/2

שם: תכנון ורישוי פיזי - ועדת משנה

מזהה פיזי: 50363 / 2 - גל

מזהה לוגי: 139.0/81 - 24

כתובת: 02-109-04-13-08

מס פריט: 1116653

01/01/2014



נספח

אור עקיבא - תכנית אב

אור עקיבא - מגמות התפתחות

הנספח מתוך:

- מטרופולין חיפה - תמ"מ 6 -
מסמך מדיניות

- מע"ר אורות - מגמות והתפתחות

4.1.1 מרחבי תכנון ראשיים

תחום התכנון מתחלק, אפוא, לארבעה מרחבי תכנון ראשיים, מתוכם שני מרחבים מעוררים ושני מרחבים בעלי אופי פתוח:

- "מרחב פתוח צפוני" – משתרע על כ-13% מהשטח ומכיל כ-4% מאוכלוסיית היעד.
- "מרחב מעורר צפוני" – משתרע על כ-48% מהשטח ומכיל כ-76% מאוכלוסיית היעד.
- "מרחב ביניים – פתוח" – משתרע על כ-25% מהשטח ומכיל כ-5% מאוכלוסיית היעד.
- "מרחב ביניים – מעורר" – משתרע על כ-14% מהשטח ומכיל כ-15% מאוכלוסיית היעד.

חלוקה זו מיישמת תפיסה תכנונית לאומית של מניעת רצפים אורבאניים ותיחום והפרדה של מרחבים מעוררים על ידי מרחבים פתוחים וכפריים, והיא משקפת חלוקה טבעית של ארבע חטיבות נוף ראשיות.

במישור האזורי לכל אחד מארבעת המרחבים הראשיים שהוגדרו לעיל שמורים תפקידים ייחודיים:

- א. **המרחבים הפתוחים** יתפקדו כחלק אינטגרלי מהמערך הטבעי והנופי המאפיין את צפון הארץ ואת המרחבים הכפריים.
- ב. **המרחב המעורר המטרופוליני**, במיוחד בגזרה המזרחית, יתפקד כעוגן עבור האזורים הפריפריים של אצבע הגליל ובקעת כנרת ויצמצם את הצורך בקשר אל הליבה המטרופולינית. הגלעין יתמחה בנושאים שאינם ברי תחרות עם מטרופולין תל אביב.
- ג. **מרחב חדרה** כמיפרק מעורר המגבש את הפיתוח העירוני והפרברי במסגרת מרחב ביניים פתוח וכפרי המפריד את המטרופולין הצפוני מזה המרכזי.

חלוקת אזור התכנון למרחבים ראשיים מהווה בסיס לקביעת מדיניות לדפוסי פיתוח שונים, בתחום דגמי הישובים, צפיפויות הבנייה ודפוסי הבינוי, כמפורט בפרקי הפרוגרמה.

4.1.2 דפוסי פיתוח עיקריים

השלד האזורי המתוכנן כולל 5 דפוסי פיתוח עיקריים. גם בתוך המרחבים הראשיים הפתוחים. השלד אינו הומוגני:

- מוקדי עיור מרחביים
- יישובים חוץ מוקדיים
- מוקדי תעסוקה ושירותים
- אזורים פתוחים
- אפיקי זיקה

א. מוקדי עיור מרחביים

מאגדים את הישובים העירוניים ומוקדי הפיתוח הראשיים במערכות מקומיות מתמחות בעלות רמת אינטראקציה תפקודית גבוהה ביותר.

אזור התכנון כולל 6 מוקדי עיור מרחביים המרכזים 76% מאוכלוסיית האזור, מתוכם 4 במרחב המטרופוליני הצפוני, ו-2 במרחב הביניים המעורר:

1. הליבה המטרופולינית: מרכז תעסוקה ושירותים לכל אוכלוסיית המרחב המטרופוליני תוך דגש על מחקר ופיתוח טכנולוגי ושירותים עסקיים ופיננסיים. חיפה והקריות – כעיר ראשה במטרופולין.
2. מוקד עיור מרחבי נצרת - עפולה: מוקד מטרופוליני ראשי לאוכלוסייה הערבית ועיר מרכזית במחוז הצפון.
3. מוקד עיור מרחבי כרמיאל – בקעת בית הכרם – בקעת סחנין: מרכז שירותים אזורי ומרכז תעסוקה וטכנולוגיה מתקדמת.
4. מוקד עיור מרחבי, עכו-נהרייה-אבו סנאן: שער לצפון ועוגן תיירותי ברמה הארצית והבינלאומית.
5. מוקד עיור מרחבי חדרה: רזרבות קרקעיות נרחבות לפיתוח מגורים ותעסוקה. מוקד צמיחה מבוקר על צומת הדרכים בין מטרופולין חיפה וליבת המדינה.
6. מוקד עיור מרחבי ואדי ערה: חולית קשר בין האגף המזרחי של המרחב המעויר הצפוני ומוקד חדרה, וקשר עם הרשות הפלשתינאית.

גבולות המוקדים המרחביים מוגדרים במפה באופן סכימטי. גבולות אלה יקבעו סופית על סמך תכנון מקומי מפורט יותר על פי עקרון של זהות גיאוגרפית ברורה ושל מניעת גלישה לשטחים פתוחים מוגנים.

במסגרת מוקדי העיור מתחלק הפיתוח העירוני לשתי רמות אינטנסיביות:

- פיתוח במקבצים אורבניים, הכוללים את הישובים העירוניים הראשיים, ובהם יש לעודד רצף פיתוח, אינטנסיביות של בינוי וגיבוש של עיצוב עירוני כולל.
 - אזורי פיתוח פרבריים הכוללים ישובים כפריים או קהילתיים, או ערים קטנות בקרבת הישובים העירוניים הראשיים ובהם יש לעודד השלמת בינוי וציפוף מבוקר תוך שמירה על צביון מקומי ואקסטנסיביות של פיתוח התורמים לגיוון וחופש בחירה במערך הבינוי של המוקדים המרחביים.
- חשוב להדגיש שגם המקבצים האורבניים וגם השטחים הפרבריים צוינו במפה באופן סימבולי המשקף את היקף הפיתוח אך לא גבולותיו המדויקים. לפיכך אנו ממליצים לראות במוקדי העיור המרחביים יחידות לשיתוף תפקודי ולתכנון מתארי מקומי החוצה גבולות מוניציפאליים אשר יהווה מכשיר הכרחי לגיבושם ולפיתוחם האיכותי.

ב. ישובים חוץ מוקדיים

יתרת 24% של אוכלוסיית האזור נתגורר מחוץ למוקדי העיור בדגמי יישוב שונים, החל ממקבצים אורבניים גדולים יחסית, כגון מקבץ שפרעם-תמרה, כולל יישובים עירוניים קטנים מבודדים, ועד ליישובים כפריים וקהילתיים הפרושים במרחבים הפתוחים.

כל אלה יש לפתח בהתאם ליעדי הגידול המקומיים על פי הפרוגרמה, לפי הדגם של "ערים עטופות ירוק" תוך שימת דגש על גיבוש פנימי ומניעת התפשטות פרברית בלתי מבוקרת.

יישובים אלה סומנו במפה בצורה סימבולית כעיגולים או אליפסות בהתאם לגודלם המתוכנן עד לרמה של ערים מדגם 4 (עד 20,000 תושבים). כל יתר היישובים משתלבים ברקע המפה ולא סומנו במפורש. מדיניות הפיתוח ביישובים של המגזר הכפרי מפורטת בפרק 10.

ג. מוקדי תעסוקה ושירותים

כל מוקד עיור מרחבי יכלול מוקד תעסוקה ושירותים בהתאם לגודלו ולפי תפקודו הכלכלי. במפת המבנה השלדי סומנו שתי דרגות פיתוח:

1. **מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני ראשי** המייחד את הליבה המטרופולינית והמתפקד כמרכז שירות לכל המרחב ולצפון כולו.
 2. **מוקדי תעסוקה ושירותים** של מקבצים אורבניים ראשיים המיועדים לשרת את האוכלוסייה המקומית ברמה הגבוהה ביותר, תוך אינטראקציה גבוהה בעיקר בתוך מוקדי העיור המרחביים.
- גם כאן נציין שגודלם ומיקומם של מוקדי התעסוקה והשירותים במפה הינם סימבוליים, ופריסתם המפורטת מהווה את לב ליבו של התכנון המפורט של המקבצים האורבניים.

ד. אזורים פתוחים.

למרות הפיתוח המוגבר וגידול האוכלוסייה המתוכננים, בטווח התכנית האזורים הפתוחים עדיין יהוו את רוב רובו של האזור (70%). התכנית מבחינה בין 3 קטגוריות ראשיות של שטחים פתוחים המקבלות ביטוי מפורש במפת המבנה השלדי:

1. שטחים פתוחים במרחבים פתוחים

שטחים אלה כוללים בתוכם שטחים בעלי ערכיות טבעית נופית גבוהה והם המוגנים בדרך כלל כשמורות טבע, גנים לאומיים או אזורי יער (ראה פירוט בפרק 9 פיתוח נופי) וכן מרחבים חקלאיים גדולים. שטחים אלה מאופיינים בעיקר עייר רצף גדול של מרחב פתוח המהווה בעצמו ערך אקולוגי ונופי חשוב ביותר. השטחים הפתוחים במרחבים הפתוחים נועדים לשימור מירבי מבחינת היקפם וערכיותם, תוך פיתוח ממוקד ומבוקר של אתרי נופש ושירותים בעיקר בסמיכות לשובים הקיימים בתוכם.

2. שטחים פתוחים במרחבים מעוררים

שטחים אלה מהווים "לב ירוק" של המרחבים המעוררים ותפקידם לשמור על איזון והפרדה בין רצפים אורבניים, לאפשר קשר רצוף בין המרחבים הפתוחים הראשיים, ולהעלות את רמת החיים של תושבי המטרופולין עייר נגישות וסמיכות וויזואלית מיידית.

בתוך שטחים אלה תחומים **שטחים מוגנים** (המסומנים במפה בקווקו ירוק המשקף את מפת הרגישות על פי פרק התכנון הנופי) ושטחים אחרים הן חקלאיים והן טרשיים, בעלי מגבלות פיתוח מתונות יותר. עקב רמת האטרקטיביות הגדולה שלהם גם לצורכי נופש ופנאי וגם לצורכי התיישבות כפרית וקהילתית, שטחים אלה נתונים ללחצים גדולים ביותר, ופיתוחם חייב להתבסס על ראייה כוללת אשר תאזן בין יעדי השימור ויעדי התפקוד המטרופוליני.

3. שטחים פתוחים במוקדי עיור מרחביים

שטחים אלה מהווים "חצרות ירוקות" של המוקדים המרחביים ותפקידם למנוע התפתחות פרברית בלתי מבוקרת של המקבצים האורבניים הגדולים ולהבטיח מחברים רצופים בין השטחים הפתוחים הגדולים יותר. בו בזמן תפקידם הוא לאפשר פיתוח של פארקים מוקדיים נרחבים המספקים את הביקושים לפעילויות נופש ופנאי בנגישות מיידית לריכוזי האוכלוסייה.

גם בשטחים אלה נכללים אזורים מוגנים לשימור, אותם יש לשלב בתכנון נופי כוללני של המוקדים המרחביים. בין האזורים האלה בולט בייחודו פארק הקישון המיועד להיות פארק מטרופוליני בעוצמת פיתוח גבוהה בתחום שבין מפרץ חיפה ואזור אושה-כפר חסידים, הכולל שלוחה צפונית עד לאזור אפק. ייחודו של פארק זה בעוצמת הפיתוח שמיועדת אליו ולכמות האוכלוסייה שבסביבתו (מגורים, תעסוקה, תעשייה, תחבורה ועוד). תפקידו הוא לשמור על מרכזיותה של חיפה כמע"ר

תיירות:

- פיתוח כוללני של רצועת החוף תוך הבחנה בין 3 קטעים:
- חוף אורבני צפוני בחזית נהרייה הכולל שילוב של חזית ים עירונית ושל חופי רחצה.
- פיתוח חוף סולם-צור לנופש אקסטנסיבי תוך שמירה על רצף של נגישות (טיילות, פארקים חופיים) אך הפוגה של פיתוח.
- פיתוח אורבאני של החוף הצפוני של עכו תוך ניצול הפוטנציאל הייחודי של טבלת הגידוד ושקום מקיף של השכונות בחזית הים.
- שימור קפדני של המגע הייחודי של חומות העיר העתיקה בעכו עם הים.
- פיתוח של תיירות ורחצה בחוף הדרומי של עכו עד אזור התעשייה.
- שילוב של פעילויות שייט וספורט ימי במסגרת תכנון תיירותי כולל של כל חזית המכלול.

תשתיות:

- הגברת קשרי הזיקה בין מקבצים ע"י פיתוח מערך תחבורה מקומי בלתי תלוי בתוואים הארציים והאזוריים.
- פיתוח מסוף תחבורה במבואות המזרחיים.

איכות הסביבה

- פינוי אזורי תעשייה על החוף בצפון נהרייה ובדרום עכו לטווח ארוך ובקרה חמורה על פעילותם בטווח הביניים.

4.2.5 מוקדי עיור מרחבי חדרה-ואדי ערה

בסעיף זה יוצגו במשולב המלצות הפיתוח בשני מוקדי המרחב המעויר הדרומי עקב האינטראקציה ההדדית הגבוהה שמחייבת בדיקה פרטנית יותר להמלצות ממוקדות. ניתוח זה יקודם במסגרת עריכת תכנית המתאר המחוזית.

מוקד עיור מרחבי חדרה כולל את מקבץ חדרה (מגבעת אולגה על חוף הים ועד בית אליעזר בסמיכות לכביש מס' 6) מקבץ פרדס חנה כרכור ומקבץ בנימינה, אור עקיבא וקיסריה. מוקד זה, המושך אוכלוסייה ויזמות פיתוח ממרכז הארץ, מאופיין ע"י רזרבות קרקעיות נרחבות לפיתוח מגורים ותעסוקה ונועד לשמש מרכיב מאזן בין הזיקות הדואליות של האזור: צפונה למטרופולין חיפה ודרומה לליבת המדינה תוך מימוש יתרונות המיקום של עיר הנמצאת במחצית הדרך בין שני מרכזים מטרופוליניים.

מוקד עיור מרחבי ואדי ערה מורכב משלושה מקבצים אורבאניים מופרדים ע"י הפוגות ירוקות לאורך כביש מס' 65: גוש בקעת אל גרביה-גית, גוש כפר קרע, ערה-ערערה, חריש-קציר, וגוש אום-אל-פחם בצפון מזרח. מוקד זה משמש חוליית קשר בין האגף המזרחי של המרחב המעויר ומוקד חדרה, וסוגר את מבנה האזור כמארג מקשר. הגוש מהווה גם קשר עם שטחי הרשות הפלשתינאית שמצידו השני של הגבול.

להלן המלצות הפיתוח העיקריות:

אוכלוסייה:

- במוקד חדרה תוספת של 50,000 תושבים מתוכם 45,000 יהודים ו-5,000 ערבים, תוך בלימת לחצי הפיתוח הפרברי.
- במוקד ואדי ערה: תוספת של 110,000 תושבים מתוכם 85,000 ערבים ו-25,000 יהודים תוך הגברת מסגרות שתוף הפעולה בין שתי האוכלוסיות.

תעסוקה:

- תוספת של 45,000 מקומות עבודה יחד עם מוקד מרחבי ואדי ערה תוך המשך מגמת יוממות שלילית לעבר ליבת המרכז ומוקדי המטרופולין הצפוני. פרופיל התעסוקות יכלול תעשיות מסורתיות, תשתיות ומסחר ושירותים עסקיים תוך ניצול פוטנציאל הצמיחה בצומת ארצית ראשית, במחצית הדרך בין שני המרכזים המטרופולינים הראשיים ובסמיכות לכביש מס' 6.

פיתוח פיזי:

תוספות הבינוי בהתאם לפרוגרמה יכללו:

- 39,000 יחידות דיור במוקד חדרה ו-49,500 יחידות דיור במוקד ואדי ערה.
 - צמצום היקף שטחי התעשייה המתוכננים בכ-3,000 דונם תוך איזון מרחבי בין מוקדי המרחב.
 - תוספת של 220,000 מ"ר שטחי מסחר ושירותים עסקיים יחד עם מוקד ואדי ערה.
 - 3,000 חדר מלון כולל התכניות הקיימות.
- עקרונות הבינוי והפיתוח הפיזי יהיו כדלקמן:

א. מגורים:

- מקבץ חדרה - פיתוח פרויקטים של מגורים המבטרים בין יחידות העירוניות הקיימות ברצף מערב מזרח: מקבצים פרדס חנה-כרכור, ואור עקיבא-קיסריה-גיסר א-זרקא. גיבוש וציפוף אורבאני של גרעיני המקבצים וציפוף מבוקר של הפריפריה הפרברית תוך שמירת חייצים ירוקים ברורים בין המקבצים.
- מקבצי מוקד ואדי ערה - גיבוש אורבאני של גלעיני מקבצים תוך יזום פרויקטים לאיחוי רקמות הבינוי המפוצלות. תכנון כוללני של פריסת המגורים במרחב תוך שמירה על מיגוון דפוסי ישובים ובינוי לאוכלוסייה הערבית ולאוכלוסייה היהודית.

ב. מוקדי פעילות ומרכזים עירוניים:

- פיתוח מוקד תעסוקה ושירותים מרכזי משותף למקבצים האורבאניים של מוקד חדרה תוך צמצום מימדי הפרישה ושילוב עם פיתוח השטחים הפתוחים.
- השלמה וגיבוש אורבאני של מרכז חדרה תוך הדגשת הקשר בין הגלעין התיירותי על חוף הים, המרכז הקיים ומרכז חדש במבואות המזרחיים.
- מיצוי פוטנציאל הפיתוח של מוקדי פעילות מקומיים על בסיס משאבים ייחודיים (שדרת הראשונים בפרדס חנה וכד').
- פיתוח גן לאומי קיסריה כמוקד פעילות תיירותית, תרבותית וביילוי לכל המרחב.
- הגבלת "פיתוח סרט" לאורך צירי התנועה האזוריים (כביש 4 וכביש 65) ופיתוח ממוקד באתרים המוגדרים כמרכז אזורי.
- גיבוש ופיתוח של מרכזי המקבצים של ואדי ערה כמפתח לאיחוי וגיבוש אורבאני.

- פיתוח של מוקד תעסוקה ועסקים אזורי בסמיכות לצומת כביש 6 – כביש 65.
- ג. **עיצוב נופי שטחים פתוחים**
- שימור משאבי הטבע והנוף בלב מוקדי העיור תוך בקרה והגבלה של הפיתוח הפרברי.
- פיתוח פארקים לתיירות, נופש וספורט לאור ציר נחל חדרה ולאורך ציר נחל עדה ו"מאגרי מנשה".
- פיתוח כוללני של רצועת החוף תוך הבחנה בין שלושה קטעים :
 1. קטע צפוני קיסריה-ג'יסר א זרקה לפיתוח תיירותי מבוקר אקסטנסיבי.
 2. קטע מרכזי באזור תחנת הכוח.
 3. קטע דרומי בחזית הים של חדרה לפיתוח תיירותי אורבאני.

תיירות:

- פיתוח תיירותי-חופי במקבצי מוקד חדרה.
- פיתוח תיירותי מבוקר הררי-נופי במוקדי ואדי ערה.

תשתיות:

- פיתוח פרויקטים של תשתיות אנרגיה בהתאם להמלצות פרק 14 תשתיות.

איכות סביבה :

- שיקום נחל חדרה בקטע המזרחי בין כביש 2 לכביש 6.
- בחינה כוללנית של השלכות סביבתיות של ריכוז תשתיות בלב מוקד חדרה וגיבוש אסטרטגיה סביבתית ארוכת טווח.

פרוגרמה לשטחי תעשייה (מועסקים באלפים, שטחי תעשייה בדרום) 4 לוח

חיסוי לשטחים בתחילת הכינון	חיסוי לשטחים בתחילת הכינון	שטחי תעשייה בדרום			שטחי תעשייה בדרום			שטחי תעשייה בדרום			שטחי תעשייה בדרום			מרחב צפוני פתוח
		1995-2020 תוספת לחקלאות	2020 שטח לחקלאות	2020 שטח נדרש	2020 צמפנות יעד	1995 צמפנות מועסקים	1995 שטח קיים	2020 באלפים	1995-2020 תוספת באלפים	1995 באלפים	מרחב צפוני פתוח			
827	940	1,767	3,667	1,833	6	3.7	1900	11	4	7	מרחב צפוני פתוח			
4,957	5,610	10,567	31,667	15,833	6	3.1	21,100	95	30	65	גלעין - חיסוי ותקדירות			
5,267	3,000	8,267	14,667	7,333	6	2.5	6,400	44	28	16	מוקד נצרת- עפולה			
663	2,000	2,663	5,333	2,667	6	2.2	2,670	16	10	6	מוקד כרמיאל- סחנין			
5,457	1,080	6,537	10,667	5,333	6	4.1	4,130	32	15	17	מוקד עכו נחלית אבו סנאן			
537	1,330	1,867	2,667	1,333	6	3.8	800	8	5	3	יותר תמורת תעוירי			
-43	2,110	2,067	3,667	1,833	6	4.4	1,600	11	4	7	מרחב בנינים - פתוח			
-2,997	430	-2,567	4,333	2,167	6	0.7	6,900	13	8	5	מרחב בנינים - פתוח			
14,667	16,500	31,167	76,667	38,333	6	2.8	45,500	230	104	126	מרחב בנינים - פתוח			

כולל מיקבי שפלים

פרוגרמה לפיתוח תיירות במטרופולין חיפה (חדרים) **לוח 6**

יעד היצע תוספות	אומדן ביקוש 2020	תוכניות קיימות	מתוכנן לפי תמ"א 12 (2010)	קיים 1995	
3500	3000	2440	1770	270	1. מרחב פתוח צפוני
	6000	13120	4000	1020	2. גלעין המטרופולין
3500	3000	2330	2450	450	3. מוקד נצרת - עפולה
4000	2000	-	-	-	4. מוקד בקעת בית הכרם - בקעת סחנין
-	6000	12542	4690	790	5. מוקד עכו - נהרייה - כפר יאסיף
-	-	-	550	50	6. יתר האזור
-	17000	27992	11710	2310	סה"כ במרחב מעויר צפוני
-	3000	5940	3440	440	7. מרחב ביניים פתוח
-	3000	6060	-	-	8. מרחב ביניים מעדיר חדרה ודי ערה
11000	26000	42432	17120	3020	סה"כ

5.5 מערך התחבורה

למערכת התחבורה על כל מרכיביה תפקיד חשוב בעיצוב התפרוסת המרחבית והעוצמה של הפעילויות במטרופולין. כדי שמערכת התחבורה תתמוך בהתפתחות המבנה המרחבי הרצוי ותוכל לעמוד בביקוש לנסיעות לכל המטרות, צריכים התכנון הפיזי והתחבורתי להיות משולבים. בהתאם לאמור, מטרות העל של המערכת התחבורתית הן:

- לאפשר לתמוך במערך שימושי הקרקע בהתאם להמלצות תכנית האב.
- להציע רמת שירות ואיכות חיים משופרת ושיוויונית ככל האפשר למשתמשים.

5.5.1 עקרונות התכנון

סך הביקוש לנסיעות בשעת שיא בוקר יגיע בשנת 2020 לכ-300,000 נסיעות. יש הבדל משמעותי בביקושים לנפש בין אזור גלעין המטרופולין (חיפה והקריות) והאזורים הפריפריאליים: באזור הגלעין תהיה יצירת הנסיעות בשעות שיא בוקר 0.15 לנפש, לעומת 0.11 נסיעות בפריפריה.

על מנת להתמודד עם עומס התנועה הנובע מהביקושים הנ"ל, מתבסס התכנון התחבורתי המוצע לתכנית האב על שלושה עקרונות מרכזיים:

- מערכת הסעת המונים מסילתית רבת קיבולת המשרתת את מרכזי האוכלוסייה והתעסוקה העיקריים.
- פיתוח מתקדם למן העיר הראשה כלפי חוץ (תחילה פיתוח בקווים רדיאליים).
- יצירת גוש מרכזי, המרחב המעויר הצפוני, שאליו וממנו מתחברים האזורים השונים.

הביקוש הכללי מתממש בנסיעות ברכב פרטי ובתחבורה ציבורית. השיפור המשמעותי ברמת השירות של התחבורה הציבורית מחד, והקושי בביצוע נסיעות רכב פרטי אל גלעין המטרופולין מאידך, מביאים להערכה שפיצול הנסיעות בין רכב פרטי ותחבורה ציבורית לאחר ביצוע הפרוייקטים התחבורתיים יהיה 55% ברכב פרטי ו-45% ברכב ציבורי. פיצול זה משופר במידת מה ביחס למצב היום, שהוא 60% ברכב פרטי ו-40% ברכב ציבורי הפיצול יהיה שונה משמעותית באזורים שיהנו מתחבורה מסילתית טובה.

שלד הפיתוח של המרחב המעוייר הצפוני הוא מערכת מסילתית כדלקמן:

- ציר המסילה הקיים מחיפה לעכו.
- ציר מסילה חיפה - שפרעם - נצרת ("פרויקט הדגל").
- ציר מסילה עכו - כרמיאל.
- ציר מסילה שפרעם (סומך) - אחיהוד.
- ציר מסילה חיפה - יקנעם - עפולה.

קשרי המסילה במרחב המעוייר הצפוני יושלמו על ידי מערכת דרכים כמו זו המוצעת בתמ"א 3. בנוסף, יוקמו מרכזי תחבורה במקומות הבאים: חיפה - לב המפרץ, חיפה - מת"מ, מחלף אחיהוד, מחלף סומך, מחלף העמקים, עכו, כרמיאל, נצרת ועפולה.

באשר למרחבים האחרים: מרחב פתוח צפוני, מרחב ביניים פתוח ומרחב ביניים מעוייר, בהם תישען המערכת התחבורתית בעיקר על מערכת הדרכים.

קווי התחבורה הציבורית והדרכים העוברות באזור התכנון חוצים בדרכם שטחים המוגדרים בתכנית כירוקים, והתכנית תומכת בשמירתם ככאלו. לכן, לא יותרו באזורים אלו מחלפים (אלא בין דרכים מהירות לדרכים מהירות אחרות), או פיתוח של דרכי שירות נוספות. בפרט, מתנגדת התכנית למחלפים על דרך מספר 6 בין דרך מספר 65 ומחלף אליקים. כמו כן, שוללת התכנית את סלילתה של דרך מס' 444 בקטע שמצפון לדרך מס' 65.

בהתאם למבנה המערכת המתואר לעיל, מוצעים בשולי האזורים השונים, ובפרט בכניסות לערים, מסופי מעבר בין אמצעי החסעה השונים. אלו יכולים להיות מסופי תחבורה כוללים (כמו המסופים המזרחי והמערבי המתוכננים בצומת הקריות ובאזור מת"מ בחיפה), מרכזי "חנה וסעי" או תחנות מעבר בין אוטובוסים מזינים לרכבת.

5.5.2 פרויקטים תחבורתיים לפי אזורים

להלן יפורטו הפרוייקטים התחבורתיים הראשיים המוצעים בהתאם לאזורים הראשיים של השלד האזורי.

א. ליבת המטרופולין

תפקוד תחבורתי תקין של הליבה יובטח על ידי סדרת פרויקטים המשרתים את שני הגלעינים המרכיבים אותה: מקבץ חיפה-נשר-טירת כרמל ומקבץ הקריות. העיר חיפה תשורת באמצעות מערכת מסילתית בינעירונית הקושרת את המטרופולין לכיוון דרום עם חדרה ותל-אביב וצפונה, לנחרייה.

באזור העיר התחתית תפעל הרכבת במתכונת פרברית או קלה ותכלול שבע תחנות כלהלן:

- **ציר עוקף קריות והמשכו בדרך הקישון.** ציר זה יהווה הגברה משמעותית של הקיבולת מכיוון צפון (דרך מס' 4) וממזרח (דרכים מס' 75, 79). הציר יתפקד כדרך פרברית מחירה וייבנה ממסלולים נפרדים, תוך בקרת כניסות מלאה. חלקו הצפוני של ציר עוקף קריות ניתן לחיבור לעוקף עכו וממנו צפונה לעוקף נהריה ליצירת דרך מקבילה ממזרח לדרך מס' 4. החשיבות העיקרית בציר אורך נוסף זה היא העובדה שדרך מס' 4 חוצה אזורים מיושבים בצפיפות גבוהה והופכת לכן לדרך עירונית או פרברית בחלקה. קיום דרך מקבילה יאפשר הסטה של תנועה עוברת ממרכזי הערים בהם עוברת דרך מס' 4.

- **מנהרות הכרמל.** מנהרות אלו, שיתפקדו ככבישי אגרה בויכיון פרטי, יאפשרו חיבור בין מזרח הכרמל למערבו. המנהרות כוללות יציאה, במערכת ממוחלפת, אל דרך רופין, נוה שאנן והכרמל, ומאפשרות לכן גם נגישות מוגברת לתושבי הכרמל אל מזרח וצפון המטרופולין, אל מערבו ודרומה לכיוון תל אביב.

ב. מרחב מעוייר צפוני

שלד הפיתוח של המרחב המעוייר הצפוני הוא המערכת המסילתית המשרתת אותו. קשרי המסילה יהיו הבאים:

- **ציר המסילה הקיים מחיפה לעכו,** ברמה של מסילה כפולה. ציר זה ישא עליו בטווח הקצר את התנועה לעכו ונהריה ובטווח הבינוני גם את התנועה לכרמיאל. חלקו הדרומי של הציר, שבו המסילה תהיה משולשת, ישמש גם את התנועה לשפרעם ונצרת.

- **ציר מסילה חיפה-שפרעם-נצרת.** ציר זה, מהווה את "פרויקט הדגל" של התכנית. הוא מתבר את שתי הערים המרכזיות במרחב והתוואי שלו הוא, מבחינה גיאוגרפית, בלבו של המרחב המעוייר. תוואי המסילה הוא, בעיקרו, לאורך דרך מס' 79 אל מצפון לנצרת. שיקולים טופוגרפיים ומגבלות בינוי מונעות את כניסתו של הקו לעיר נצרת עצמה. על כן, יש ליצור מערכת תחבורתית מקומית שתזין את תחנת הרכבת במקומה המתוכנן. באזור שפרעם, המהווה צומת מרכזי של מסילות ודרכים, ייבנה מרכז תחבורתי שיכלול תחנת רכבת, מרכז "חנה וסעי" ותחנת אוטובוס. על אף המגבלות הטופוגרפיות שאינן מאפשרות חדירה של רכבת, במתכונתה ה"כבדה", אל העיר נצרת עצמה, יש לשקול הכנסת מערך קל יותר, אולי של רכבת קלה אל ציר הגישה העיקרי לעיר - רחוב פאולוס, או צירים מקבילים המאפשרים נגישות למרכז העיר.

- **ציר המסילה עכו-כרמיאל,** משלים את הגישה המסילתית לכרמיאל מעכו, מחיפה ובמידה רבה גם ממרכז הארץ. קו זה משרת את הביקושים שבכרמיאל המתרחבת, וכן את האזורים שבסביבתה ובעיקר דיר-אל-אסד ומגיד אל-כרום.

- **קשר המסילה שפרעם (סומך) - אחיהוד המוצע נועד בעיקרו לשתי מטרות.** הראשונה, היא יצירה של קשר מסילתי נצרת-כרמיאל ושל קשרים אלכסוניים חיפה-כרמיאל ונצרת-עכו, שחשיבותם העיקרית היא במתן שירות תחבורתי לאזורים שבתוך המרחב המעוייר הצפוני. חשיבות נוספת לקשר מסילה זה, בצירוף הקטע המוצע קרית אתא נשר ותוואי המסילה המזרחית (ראה להלן), הוא בהוצאת החובלה של מטענים כבדים (למשל, מאזור תמרה) ומסוככים מאזור העיר חיפה אל תוואי מסילתי עוקף: אחיהוד-שפרעם-נשר-יקנעם-חדרה. תוואי זה ישמש גם להובלת מטעני יצוא מהדרום אל נמל חיפה, ללא מעבר בעיר חיפה.

- **ציר מסילה חיפה - יקנעם - עפולה,** ציר ברמה של מסילה כפולה שיאפשר תנועת מטענים, לכשיבוא השלום עם מדינות ערב, ותנועת נוסעים בקו פרברי חיפה-עפולה. את הקטע לב המפרץ - צומת העמקים מומלץ לבנות כבר בטווח הקצר-בינוני, על מנת להקל על הכניסות המזרחיות לעיר חיפה.

בסומך למחלפים המתוכננים בצמתים אחיהוד, סומך והעמקים מוצע להקים מרכזי תחבורה, שימשו מסוף לתחבורה ציבורית רבת קיבולת ומרכז "חנה וסעי". מרכזי תחבורה דומים נוספים מוצעים בעכו, כרמיאל, נצרת ועפולה.

ג. מרחב ביניים פתוח

הגישה התחבורתית למרחב זה הינה גישה מצמצמת. מוצע כי, הדרכים המהירות החוצות אזור זה (2,6) תהיינה נטולות מחלפים, ודרכים שהן בעלות צמתים במפלס אחד יצומצמו עד למינימום. במסגרת זו מתנגדת התכנית להארכת דרך מס' 444 לאזור זה (במקביל לדרך מס' 6) שכן הוא יעודד פיתוח באזור שאמור להישאר מרחב פתוח.

ד. מרחב ביניים מעוייר

אזורים אלו, שהם בתחום התכנון אינם נכללים במסגרת התחבורתית של מטרופולין חיפה. ציר הרכבת שלאורך חוף היס וציר הרכבת המזרחי המוצע יאפשרו נגישות (לנוסעים ומטען) מאזור זה לגלעין המטרופולין. ציר דרך 65 יישמר כדרך ארצית, כאשר הנגישות שבין אום-אל-פחם לחיפה כמו גם בין עפולה לחיפה תתבסס על ציר רכבתי, שיחבר את עפולה למסילה המזרחית באזור יקנעם ומשם גם לחיפה.

מבחינה תחבורתית יוגדר אזור זה כאזור "צף" בין מטרופולין חיפה ות"א. סביר להניח שעם פיתוח מערכת התחבורה הכוללת תהיה הנגישות בין חדרה לחיפה ובין עפולה לחיפה משופרת ואילו מרכז הציר, שישען על רכב פרטי ואוטובוסים ייחנה מגישות פחות טובה. כיון שהציר גובל (מצפון) באזור פתוח, אין המלצה להגדרת חיבורי דרך חדשים ישירים מאזור ואדי ערה לכיוון דרך 70 ומצפון לה.

בסמוך למחלף חדרה מוצע להקים מסוף אוטובוסים שיאפשר לנוסעים להשתמש בהיצע הקווים העובר בדרך מס' 2. ובנוסף, תימנע כניסתם של הקווים הבינעירוניים למרכז חדרה. ציר המסילה חדרה-עפולה, המאושר בתמ"א 23, מוצע לגרועה. ציר זה יוחלף על ידי ציר מסילה חיפה-יקנעם-עפולה וציר המסילה המזרחית אחיטוב-יקנעם-עפולה.

ה. מרחב פתוח צפוני

במרחב זה מסתפקת התכנית באופן מוחלט בהמלצות של תמ"א 3. לא מוצעים במרחב תוואים מסילתיים ואף לא שינויים בהגדרה של רמת הדרכים המוצעות.

מבנה התעסוקה במוקד מרחבי: עכו-נהרייה-כפר יאסיף,
באלפים

2020	1995	
112	59	סה"כ מועסקים
		מזה:
33	17	תעסוקה צמודת אוכלוסייה
24	12	שירותים ציבוריים מקומיים
9	5	מסחר ושירותים מקומיים
79	42	תעסוקה אחרת
		בתוכו:
6	3	שירותים ציבוריים "מטרופולינים"
32	17	תעשייה וחרושת
16	4	תיירות
7	4	שירותים עסקיים
18	14	אחר

8.4.7 מרחב הביניים המעוייר חדרה, ואדי ערה וגבעות עירון

מרחב הביניים המעוייר חדרה מצוי באמצע הדרך בין גלעין המטרופולין הצפוני וגלעין מטרופולין המרכז. כבר היום מתממשת מגמה של יוממות ניכרת של תושבים מחדרה לאזור מטרופולין תל-אביב, על אף שבאזורים הסמוכים לה החלו לצמוח מוקדי תעסוקה. חדרה מצויה בפתחו של ואדי ערה המיושב ברובו באוכלוסייה ערבית. שתי קבוצות האוכלוסייה האלה היהודית והערבית יכולות לראות בגלעין המטרופולין הצפוני מוקד תעסוקתי ותרבותי, על אף שכיום עיקר מעייניה של האוכלוסייה במרחב הם לכיוון דרום, אל מטרופולין המרכז. כאשר ייווצרו התנאים של מוקד מטרופוליני חזק בצפון, ככל שיגדלו קשיי הגישות לכיוון מטרופולין המרכז וכאשר יוצעו אמצעי תעבורה נוחים לכיוון גלעין המטרופולין הצפוני יהיה אפשר לראות יוממות של תושבי חדרה אל גלעין המטרופולין הצפוני. בנוסף לכך, יוכלו להתפתח גם אזורים סחר וייצור בסביבות המחלפים של כביש 6 שדרכו תעבור התנועה מצפון לדרום. חלק מתושבי היישובים הכפריים הסמוכים למוקד המרחבי האמור יוכלו למצוא להם תעסוקה במסגרת אזורי התעסוקה הללו. במרחב הביניים המעוייר חדרה וואדי ערה וגבעות עירון יוכלו להתפתח גם מוקדי ייצור חרושתי לתעשיות מסורתיות, לתעשיית לואה-היי-טק וכן גם לחרושת היי-טק. בנוסף לכך, אוכלוסיית המוקד המרחבי ואדי ערה-גבעות עירון תוכל למצוא תעסוקה באזורי התעסוקה בקרבת העיר חדרה, ואם ייווצרו התנאים התשתיתיים ליוממות נוחה לכיוון אזורי תעסוקה בסביבות עפולה ומגדל העמק, הם יוכלו למצוא תעסוקה גם שם. אם ייווצרו בגלעין המטרופולין תנאים להתפתחות של מרחב בחירה תרבותי, יוכלו תושבי ואדי ערה הערבים להיות קשורים גם אליו.

לוח 11 תעסוקה ויוממות במוקדים מרחביים חדרה, ואדי ערה גבעות עירון, באלפים

מוקד	תעסוקת תושבים	סה"כ תעסוקה	יוממים נטו
1995			
מוקדים מרחביים חדרה, ואדי ערה גבעות עירון	63	33	-30
2020			
מוקדים מרחביים חדרה, ואדי ערה גבעות עירון	123	78	-45
תוספת ב-2020 לעומת 1995, באלפים (ובאחוזים)			
מוקדים מרחביים חדרה, ואדי ערה גבעות עירון	60 (+95%)	45 (+136%)	15 (+50%)

גם במרחב הביניים הזה יש מקום לפתח מכללות טכנולוגיות שיוכלו לתרום לפיתוח רמת ההשכלה הממוצעת הכללית באזור. מגמות התעסוקה והיוממות ומבנה התעסוקה הצפוי במרחב באים לידי ביטוי בלוח הבא.

8.4.8 תעסוקת תושבים במרחבים שבין המוקדים

בין מוקדי האוכלוסייה והתעסוקה במטרופולין הצפוני מפורזת אוכלוסייה בממדים ניכרים, כ-300 אלף נפש, שעיקרה מתגורר בישובים קטנים וישובי הכפרים. בתוך האוכלוסייה הזאת ראוי לציין כמקבץ ייחודי את מקבץ שפרעם שבו מרוכזת אוכלוסייה של כ-60 אלף תושבים.

א. מקבץ שפרעם

כאמור, מקבץ שפרעם דורש התייחסות מיוחדת. אזור זה מתאפיין באוכלוסייה ערבית גדולה שמספרה עמד בשנת 1995 על כ-60 אלף נפש והיא צפויה לגדול עד 115 אלף נפש בשנת היעד של התוכנית. כל האוכלוסייה במקבץ זה היא אוכלוסייה ערבית, ומשום כך שיעור התעסוקה בה הוא נמוך באופן יחסי. סך המועסקים במקבץ שפרעם הגיע לפי ההערכה ל-15 אלף נפש ומספרם יגיע על פי התחזיות ל-32 אלף נפש בשנת היעד של התחזית. התעסוקה צמודת האוכלוסייה במקבץ זה מגיעה לפי ההערכה ל-5,000 מועסקים לערך, וכ-10 אלפי מועסקים מוצאים תעסוקה במפעלי ייצור וסחר באזור ובאזורי תעסוקה סמוכים.

מבנה התעסוקה במוקדים מרחביים חדרה, ואדי ערה
גבעות עירון, באלפים

לוח 12

2020	1995	
78	33	סה"כ מועסקים
		מזה:
49	25	תעסוקה צמודת אוכלוסייה
36	18	שירותים ציבוריים מקומיים
14	7	מסחר ושירותים מקומיים
29	8	תעסוקה אחרת
		בתוכו:
1	0	שירותים ציבוריים "מטרופולינים"
13	5	תעשייה וחרושת
4	1	תיירות
5	2	שירותים עסקיים
6	0	אחר

בשנת היעד של התוכנית צפוי כי יידרשו במסגרת מקבץ שפרעם למעלה מ-10 אלפי מועסקים לעסוק בתעסוקה צמודת אוכלוסייה. כ-20 אלף מועסקים ייאלצו למצוא תעסוקה בתעסוקות שיש בהן מאפייני יצוא. במקבץ שפרעם נראה כי יש טעם לשקול יצירת תנאים לחקמתו של מוקד תעסוקה ייחודי שיאפשר לחלק מדורשי העבודה שם למצוא תעסוקה בענפי מסחר אזורים או בענפי תעשייה, בעיקר בתעשייה המסורתית ובתעסוקת הלואו-טק. שאר המועסקים ממקבץ שפרעם ייוממו לגלעין המטרופולין או למוקדים מרחביים אחרים כדי למצוא תעסוקה.

פעולות הפתוח הנופי המומלצות הן :

- א. מניעת רצף מוחלט לאורך כביש 75 והשארת רצפים ירוקים צפון דרום בעיקר לאורך הנחלים על מנת ליצור קשר בין הלב המטרופוליני לעמק יזרעאל ולמרחב הפתוח הדרומי, וחזק הזהות המקומית של כל יישוב.
- ב. שמירת אופיו החקלאי של העמק.

7. אזורים פתוחים במרחב המעויר הצפוני

השטח הפתוח בתחומי המרחב המעויר מהווה פסיפס רב גווני של נופים ושימושי קרקע הכוללים בין היתר : שמורות טבע, יערות, נופי חקלאות מסורתית, מתלולים, ואדיות ובקעות, מאגרי מים, תעלת המוביל הארצי ועוד. בנוסף על כך מהווה שטח זה את הריאה הירוקה המיידית של מרבית תושבי המטרופולין בהיותה במרחק נסיעה קצר מאד ממרבית מוקדי העיור ורכוזי האוכלוסייה.

האפשרות של מגורים ותעסוקה במרקם נופי כה איכותי - הם שעושים את המטרופולין לשונה ואיכותי ביחס לשאר המטרופולנים. על-מנת לשמור על ייחודיות פסיפס זה מומלץ :

1. פיתוח היישובים הרבים בתחום השטח הירוק יעשה בצורה מבוקרת, מוגבלת ותוך התאמה מיטבית לסביבה הנופית.
2. יש לשמור על רצפים ירוקים מבוקרים כחוליות קשר בין האזורים המוגנים (שמורות, יער, גנים לאומיים) והבטחת רצפים אקולוגיים בינם לבין עצמם ובינם למערכות ההיקפיות שמחוץ למרחב המעויר.

9.4.3 מרחב ביניים פתוח

המרחב הפתוח התיכוני מהווה את אחד מערכי הטבע והנוף החשובים במדינה ומרכזו בתוכו כמות גדולה מאד של שמורות טבע, גנים לאומיים ושטחי יער. מופעו הייחודי וערכי הטבע שבו הובילו להחלטה להשאירו רובו ככולו כשטח ירוק פתוח ולמנוע פתוח אינטנסיבי בתוכו - למעט יישובים קיימים נבחרים. עקרון זה הוא מעמודי הבסיס של תוכנית האב.

האזור המוגן כולל את רכסי הכרמל והרי מנשה, הרצף החקלאי בחוף הכרמל ורצועת החוף והים.

פעולות הפתוח המומלצות הן :

- א. לשמור על רצועת החוף כחוף פתוח אקסטנסיבי למעט מוקדי תיירות נקודתיים הנשענים על מוקדים קיימים.
- ב. שמירת הציר שבין כביש 2 לכביש 4 כרצף חקלאי הכולל יישובים חקלאיים למניעת ניתוק הרצף החקלאי.
- ג. מניעת גלישה של בינוי לאורך החוף מזרחה מכביש 2 (עתלית) ומניעת גלישת בינוי מכביש 4 מערבה (פרדיס). שינוי בפריסת היישובים תלווה בשינוי תואי תחבורה בהתאם.
- ד. שימור ושיקום נופי של האגן היוזואלי של כביש 70 תוך הבטחת תחום הפרדה ויזואלי למוקדי פיתוח בעלי ערך ויזואלי נחות.
- ה. יצירת איזון בפיתוח רכסי הכרמל והרי מנשה בין אזורי נופש ותיירות לאזורי שמור נופי.
- ו. התאמה פרטנית לסביבה של כביש 6 ומניעת מחלפים בתחומי המרחב.

9.4.4 מרחב ביניים מעויר

1. מוקד עיור מרחבי חדרה

מוקד עיור חדרה נמצא בגבולו הדרומי של המטרופולין בתפר שבין המטרופולין המרכזי למטרופולין הצפוני. האזור ברגישות בינונית יחסית ליתר האזורים בתחום התכנון. על אף האמור, האזור מתאפיין בנוף חקלאי (נוף המושבות) שהולך ונעלם בהדרגה, בחוף ים איכותי שחלקו שמורות ים ונוף חקלאי מצפון - אזור בקעת הנדיב.

פעולות הפתוח הנופי המומלצות הן:

1. ריכוז הפיתוח לאורך החוף במוקדים קיימים ושימור יתרת החוף כחוף פתוח.
2. פתוח פארק במעטפת נחל חדרה (בהשלמה לתוכניות הקיימות) ליצירת פארק מוקדי למוקד העיור המרחבי שנוצר.
3. שמור רצף פתוח בין בקעת הנדיב לגבעות עירון כקשר להרי השומרון.
4. שימור האגן הויוזאלי של נחל ברקן / עדה כרצף פתוח.
5. שימור נופה החקלאי של בקעת הנדיב.
6. שימור רציפות השטחים הפתוחים בין הרצועה הפתוחה שנשמרת מדרום סביב אגן הניקוז של נחל אלכסנדר, לבין האזורים מצפון בכרמל ובחוף הכרמל.

2. מוקד עיור ואדי ערה

- מוקד זה מורכב משלושה מקבצים עירוניים בעלי פוטנציאל גידול רב המשתרע לאורך כביש 65 משני צידיו לסירוגין בתחומי האגן הויוזאלי של נחל עירון.
- האזור מתאפיין בנוף גבעות מתונות עם חקלאות מסורתית שמפנה מקומה לבינוי פרברי. המלצות הפיתוח הנופי הן:
- א. שמירת רצף פתוח בכיוון צפון מערב דרום מזרח בין אזור אוס אל פחם לערערה ועד שמורת הר אמיר כחלק מרצף מערכתי המקשר את רמות מנשה לשומרון.
 - ב. בקרת הפיתוח לכיוון צפון מערב עד קו הרכס של אגן נחל עירון ומניעת גלישה לכיוון צפון מזרח לשמורת אלות עדה.
 - ג. שמירה על רצף פתוח מדרום מערב לכפר קרע כציר פיתוח בין בקעת הנדיב לשומרון (ראה פרק ג' סעיף 18).
 - ד. מניעת גלישה דרומה / דרום מזרחה לשמורות יער ריחאן, שמורת הר אמיר.

ב. מוקד עיור מרחבי: נצרת עפולה

- במידת הצורך, וכנובע מעקרונות תוכנית זו, תופשר קרקע חקלאית עבור הפיתוח העירוני של מיקבץ נצרת והעיר עפולה. היקף ומיקום השטחים הנדרשים יקבעו בתוכנית פיתוח אזורית
- יש לעודד שילוב אמצעי תיירות בכפרים הערביים: איכסון, מסעדות, חנויות ואטרקציות.
- תותר הרחבה מבוקרת של קיבוצים, מושבים ומושבים שיתופיים מעבר לגודל המקסימלי של יישוב כפרי בכפוף לאישור תסקיר התיישבותי על ידי משרד החקלאות ופיתוח הכפר. במקביל, תשמר המסגרת הפרוגרמטית שנקבעה כיעד עבור היישובים הכפריים במוקד וחלוקתה תעשה מתוך התחשבות בהעדפות פיתוח ובאמצעות הסכמים בין יישוביים. עקרונות אלה חלים על כפרים יהודיים וערביים כאחד.

ג. מוקד עיור מרחבי: בקעת בית הכרם - בקעת סחנין

- הרחבה מבוקרת של היישובים על חשבון השטחים הפתוחים והחקלאיים תעוגן ב"תסקיר השפעה נופי" שיוכיח אי פגיעה בנוף. כמו כן יקבעו סדרי עדיפויות לפיתוח בהתחשב ברגישות הנופית של האזור בכלל ושל בקעת בית הכרם בפרט.
- עקירת מטעי זיתים או העתקם תחייב אישור מיוחד (קק"ל והרשות המקומית) ותבוצע על פי מדיניות הפיתוח הכוללת. הטיפול במטעים ובמרכיבי הנוף החקלאי האחרים יעשה במאמץ לשלבם בתו המירקמים הקיימים וכחלק מהמערכת הנופית שלהם.
- נדרשים פתרונות תכנוניים מורכבים כדי להבטיח את שמירת תבנית הנוף, קיום היישובים הכפריים ויעילות הפיתוח האורבני.

ד. מוקד עיור מרחבי: נהרייה - עכו - אבו סנאן - כפר יאסיף

- יש למנוע יצירת רצף פיסי כתוצאה מהרחבת הכפרים ולהבטיח חייצים ירוקים ביניהם.
- יש להעדיף במוקד זה חקלאות "מוטת סביבה".
- יותר ויעודד שילוב תשתיות תיירות במערך הכפרי, הן ביהודי והן בערבי.

ה. מיקבץ שפרעם

- תותר גלישה אורבנית מבוקרת לשטחים החקלאיים, בכפוף לאמצעי המדיניות הכוללים המובאים לעיל.
- יפוגו כל ה"כפרירים" הבדואים בגבעות שפרעם.
- יש לשקול את הקמתן של מספר חוות רועים בגבעות שפרעם לצורך שילובן במימשק סביבתי להגנת המערכת האקולוגית והנופית.

10.5.3 מרחב ביניים - פתוח

- במרחב זה יושם דגש על רצף בלתי מופר של שטחים פתוחים, מוגנים, נופיים וחקלאיים על סוגיהם השונים וימנע קיטועם על ידי הרחבת יישובים, הקצבת יישובים או כל פיתוח אחר.
- תותר הרחב מבוקרת הכרחית של יישובים עירוניים תוך עיגון ההרחבה בכפוף ל"תסקיר נופי" ו"לתסקיר השפעה על הסביבה".
- ישמר המירקם הנופי של אזור זכרון יעקב, בקעת הנדיב וסביבתם וכן אזור חוף הכרמל.
- הרחבת יישובים במיתחם "חוף הכרמל" תבוצע באופן שימנע פיתוח רצף פיסי ביניהם ותוך שילוב בנוף.

- ייתן עידוד לפיתוח תשתית תיירותית באזור דלית אל כרמל ועוספייה. פיתוח תיירותי מחייב את צמצום התעשייה והמלאכה ביישובים אלה.
- אזור ואדי מילק ישמר כמרחב פתוח. לא תותר בו הקמת יישובים חדשים למעט מספר חוות רועים בכפוף לאמצעי המדיניות הכלליים.

10.5.4 מרחב ביניים - מעויר

א. מוקד עיור מרחבי: חדרה

- להשגת יעדי התוכנית המוצעת תותר גלישה אורבנית מבוקרת של יישובים עירוניים לשטחים חקלאיים בדגש של העדפת פיתוח חדרה.
- תוגבל הרחבת היישובים הכפריים. הפיזור הרב של היישובים הכפריים, פיצול המרחב הכפרי ולחצי הפירבור מחייבים הקפדה יתרה ובקרה ברמה האזורית על תהליך ההרחבה של היישובים הכפריים באזור. זאת במגמה לא לקטוע את השטחים הפתוחים ולא ליצור מסגרות רחבות ומונוטוניות של פיתוח פרברי.

ב. מוקד עיור מרחבי: ואדי ערה - גבעות עירון

- פיתוח העיירות יהיה על ציר הגבעות תוך כרסום מינימלי בשטחים חקלאיים וניצול שטחי בור.
- תינתן עדיפות לעיבוי כפרים קטנים (מעויה, משריפה, מוסמוס, עין איברהים) כחלק ממקבצי יישובים עירוניים גדולים.
- יושם דגש על הקצבת יישובים לכדי סביבה עירונית תוך שימוש בשטחי הביניים בין היישובים להשלמת דרכים עירוניות, שירותים, תעסוקה ורווחה וכן מגורים בבנייה רוויה.

10.6 נופש בחיק הטבע

10.6.1 רקע

פעולות הנופש בחיק הטבע, הורחבו בעשורים האחרונים כתוצאה מעלייה ברמת החיים, טעמי האוכלוסייה וגידול האוכלוסייה. מדובר בפעולות של טיולים, סיירות, פיקניקים, ניווטים, סיורי רכב וטרקטורונים, רכיבה על סוסים וכיו"ב. פעולות אלה דורשות שטחים פתוחים, ובחלקם מפותחים (חניוני פיקניקים, מים, שירותים, מתקני אשפה, שולחנות ואף מזנונים או מסעדות).

שטחי הנוף הפתוח - היערות, החורש הטבעי, הפארקים ושמורות הטבע, הם מקומות מפלטה של החברה העירונית הדחוסה בערים הצפופות. בעשורים האחרונים, ככל שעלתה צפיפות האוכלוסייה, וככל שעלה שיעור הזמן הפנוי בידי הציבור, כך עלתה הדרישה לצאת ולחפש מקום לנופש ומרגוע בחיק הטבע.

יחד עם זאת, בשנים האחרונות מסתמן שינוי מגמה בהרגלי הצריכה של השטחים הפתוחים בישראל. למרות הגידול הגבוה באוכלוסיית ישראל, מספר המבקרים באתרים רבים בשטחים הפתוחים, לא גדל, אלא פחת, ובמקומות מסויימים, פחת במידה משמעותית. לעומת זאת, היה גידול בלינות בבתי מלון, חדרי נופש, ביקור באתרי ספורט ושעשועים וכיו"ב. לכך נוספה עוד תחרות מארצות חוץ ומתקנים עירוניים מקומיים.¹ מכל מקום, תמונת היעד לנופש בחיק הטבע, צריכה להיות מותאמת להרגלי

¹ לדיון מרחב חלק מההסברים לשינוי הרגלי הצריכה בשטחים הפתוחים ראו דוח שלב א' כרך ב' בעמ' 93 ואילך

11.5 יעדי האוכלוסייה על פי המבנה השלדי של מערך היישובים

11.5.1 המבנה הפנימי של האזורים המעוירים - מוקדי עיור מרחביים

בכל אחד ממרחבי התכנון המעוירים - בצפון ובאזור הביניים זוהו מספר "מוקדי עיור מרחביים". מוקדי העיור המרחביים מבטאים מצב בו "מיקבצי היישובים" (ראו הגדרה בסעיף 11.4.1 לעיל) או יישובים בודדים גדולים נמצאים בסמיכות האחד לשני ומצביעים על פוטנציאל גבוה לשיתוף פעולה פנימי ביניהם. למרות שלא מתקיים רצף פיסי בין המקבצים והיישובים ש"במוקד העיור המרחבי", עוצמת הפעילויות בהם וריכוז האוכלוסייה מצד אחד והקירבה הגדולה מצד שני מסמנים הזדמנות ליצירת רצף תיפקודי ביניהם.

א. מבנה מוקדי יישובים במרחב המעויר הצפוני

במרחב המעויר הצפוני מזוהים ארבעה מוקדים מרחביים. מערך המוקדים המרחביים קשור האחד לשני ברשת של זיקות ובו בולט המבנה הרדיאלי הירארכי ביחס לגלעין בחיפה והקריות. מבין ארבעת המוקדים המרחביים אנו מזוהים:

- גלעין המטרופולין - חיפה והקריות בו מתקיים גם רצף תיפקודי וגם רצף פיסי.

ושלושה מוקדי עיור מרחביים כעין מוקדי קצה:

- מוקד מרחבי: מיקבץ נצרת - והעיר עפולה.
- מוקד מרחבי: מיקבץ יישובי בקעת בית כרם וכרמיאל - מיקבץ יישובי בקעת סחנין - העיר מג'אר.
- מוקד מרחבי: העיר עכו - העיר נהרייה - מיקבץ יישובים המתגבש סביב כפר יאסיף, אבו סנאן.

הגלעין והמוקדים המרחביים מסמנים את פינות המרחב המעויר ואילו במרכזו בולט מיקבץ שפרעם. זהו מיקבץ יישובים גדול יחסית ולו זיקה בולטת לגלעין המטרופולין בגלל הקירבה והצמידות כמעט ברצף עם הקריות. בנוסף הוא מקושר היטב למוקדי העיור המרחביים. בסמיכות לו עוברים צירי זיקות ראשיים במטרופולין: ציר המקשר את הגלעין מצד אחד עם מוקד מרחבי בית הכרם מצד שני; ציר המקשר בין הגלעין לבין המוקד המרחבי נצרת-עפולה וציר נוסף בין מוקד נצרת-עפולה לבין מוקד עכו נהרייה אבו סנאן.

- מיקבץ שפרעם: כמוקד ביניים בין מאפייני חלק מהגלעין לבין מאפייני מוקדי הקצה.

ב. מבנה המוקדים במרחב הביניים - המעויר

במרחב הביניים המעויר מזוהים שני מוקדים מרחביים:

- מוקד מרחבי: מיקבץ חדרה - מיקבץ אור עקיבא, קיסריה, ג'סר א-זרקא - העיר פרדס חנה כרכור
- מוקד מרחבי צירי: מיקבץ אוס אל פחם - מיקבץ כפר קרע - מיקבץ באקה אל ג'רביה

לוח 6 מבטא את יעדי האוכלוסייה במרחבי התכנון בחלוקה על פי המוקדים הללו ובהתפלגות ליהודים ולערבים (ראו גם מפה 2). הלוח מבטא איזון בין מספר רב של מטרות ויעדים כפי שמוצע בתוכנית האב - מסמך מדיניות.

להלן נפרט מספר עקרונות פרוגרמטיים שהנחו את הצוות בסוגיות מרכזיות.

לוח 6 יעדי אוכלוסייה לשנת 2020 מפורטים עפ"י מוקדי עיור מרחביים (באלפים)

אוכלוסייה 2020			אוכלוסייה 1995*			
ערבים	יהודים	סה"כ	ערבים	יהודים	סה"כ	
55	45	100	40	30	70	מרחב פתוח צפוני
815	1090	1905	440	690	1130	מרחב מעויר צפוני
50	550	600	25	415	440	הגלעין: חיפה - קריות
275	195	470	130	95	225	מוקד מרחבי: נצרת - עמולה
165	100	265	100	35	135	מוקד מרחבי: בית הכרם - סחנין
90	135	225	55	75	130	מוקד מרחבי: עכו - נהרייה - כפר יאסיף
115	0	115	60	0	60	מוקד מיקבץ שפרעם
120	110	230	70	70	140	יתר המרחב
55	70	125	30	50	80	מרחב ביניים - פתוח
195	195	390	100	120	220	מרחב ביניים - מעויר
15	145	160	10	100	110	מוקד מרחבי: חדרה
170	25	195	85	0	85	מוקד מרחבי: ואדי ערה - נבעות עירון
10	25	35	5	20	25	יתר המרחב
1120	1400	2520	610	890	1500	סה"כ מרחב התכנון

* מעוגל בכפולות של 5,000 נפש. לנתונים מפורטים ראו לוח 5 לעיל.
 ** קיימים הבדלים קלים בין היעדים המפורטים בלוח זה לבין היעדים שהוצגו בנייר העבודה ממאי 1998. יעדים אלה נובעים מהמעבר מבסיס נתונים על פי מיכלולים לבסיס נתונים על פי דגמי יישוב, מיקבצים ומוקדים. בנייר העבודה היעדים במוקדים כללו גם את אוכלוסיית הכפרים שבסביבת המוקד. יעדי האוכלוסייה במוקדים בלוח זה מתייחסים לאוכלוסייה העירונית בלבד.

לוח 7 יעדי אוכלוסייה: שיעורי גידול 1995 - 2020

	שיעורי גידול			
	ערבים	יהודים	סה"כ	
* שיעורי גידול מתייחסים לשנת 1995 המיוצגת במספר 1. שיעור גידול 1.4 משמעותו תוספת 40% לאוכלוסייה שקיימת בשנת 1995.	1.4	1.5	1.4	מרחב פתוח צפוני
	1.9	1.6	1.7	מרחב מעויר צפוני
	2.0	1.3	1.4	הגלעין: חיפה - קריות
	2.1	2.1	2.1	מוקד מרחבי: נצרת - עמולה
** שיעור גידול כולל של אוכלוסייה יהודית על פי המשך המגמות הוא 1.3.	1.7	2.9	2.0	מוקד מרחבי: בית הכרם - סחנין
	1.6	1.8	1.7	מוקד מרחבי: עכו - נהרייה - כפר יאסיף
	1.9		1.9	מוקד מיקבץ שפרעם
*** שיעור גידול אינסופי ביחס לנקודת המוצא של 0 אוכלוסייה	1.7	1.6	1.6	יתר המרחב
	1.8	1.4	1.6	מרחב ביניים - פתוח
	2.0	1.6	1.8	מרחב ביניים - מעויר
**** שיעור גידול נמוך יחסית נובע מהתאמה להרכב האוכלוסייה הערבית באזור.	1.5	1.5	1.5	מוקד מרחבי: חדרה
	2.0	-	2.3	מוקד מרחבי: ואדי ערה - נבעות עירון
	2.0	1.3	1.4	יתר המרחב
	1.8	1.6	1.7	סה"כ מרחב התכנון

הערבית וכמרכז שמשרת את הפריפריה הרחוקה יותר באזור בית שאן וטבריה. נדגיש שעקרונות פרוגרמטיים אלה משולבים בעקרונות התכנון הכוללים - הגדלת הזיקות בין המוקדים המרחביים במרחב המעויר, עידוד שיתוף הפעולה בין היישובים בתוך המיקבץ ומדיניות משולבת להתמחות בתעסוקה ובשירותים.

אין לטעות, הגישה המוצגת במסמך מדיניות זה שונה מהגישה, הנשמעת לעיתים, הקוראת לראות באזור נצרת מטרופולין נפרד ועצמאי לצד מטרופולין חיפה. נדגיש שלפי תפיסתנו למוקד נצרת-עפולה תפקיד אינטגרלי כחלק מהמרחב המטרופוליני הכולל. המדיניות היא לחזק את הזיקות בין המוקדים המרחביים להעמיק את התלות ההדדית ולחזק את תהליכי ההתמחות במרחב. זאת כחלק מתפיסה תכנונית כוללת להגדלת מרחב הבחירה המטרופוליני של הצפון.

11.5.4 תהליכי עיור ביישובים הערביים

עקרון ההכללה של יישובים ב"מיקבצים" (רצפים פסיים מבוזרים) וב"מוקדי עיור מרחביים" (רצפים תיפקודיים בין מספר מיקבצים ויישובים) יוצר מהפיכה במבנה היישובים של האוכלוסייה הערבית. ממצב בו מרבית האוכלוסייה הערבית מתגוררת ביישובים עירוניים קטנים ובכפרים גדולים, מתגבש מצב בו האוכלוסייה הערבית משולבת במוקדים האורבניים הגדולים וכן במגוון של מערכים עירוניים בגדלים שונים ובהרכבים שונים של אוכלוסייה. התפיסה המרחבית המוצעת בתוכנית יוצרת הזדמנות תכנונית לגשר על פערים בהתפתחות היישובים. התפיסה המרחבית מחייבת מהפיכה בתפיסה של מערך היישובים במרחב ובניסוח העקרונות לפיתוחם.

בנוסף להעלאת רמת העיור הנובעת ממערכים של שיתוף פעולה אותרו שני מוקדים לתהליך עיור מובחן מואץ: **מוקד מרחבי נצרת-עפולה ומיקבץ שפרעם**. מוקדים אלה מניחים שבתנאים המתאימים רמת המוביליות של האוכלוסייה הערבית תגדל, ותאפשר הדגשת מוקדי עיור להם יתרון מרחבי ברור. לאזור שפרעם יתרון ברור ברמת נגישות גבוהה לארבעת המוקדים המעוירים ובמיוחד נגישות גבוהה לגלעין המטרופולין. לנצרת יתרון הן ביחס לגודלה והן ביחס למטען הדתי, ההיסטורי והסימבולי הקשור בה.

11.5.5 מוקדים מרחביים במרחב הביניים - המעויר (אזור חדרה וואדי ערה - גבעות עירון)

המבנה הפנימי של מרחב הביניים המעויר מורכב מאוד. מרחב תכנון זה מפיץ את תחום ההשפעה של המטרופולין הצפוני גם מכיוון חיפה וגם מכיוון נצרת עם תחום ההשפעה של ליבת המדינה. גבולות מדיניים וגבולות נוף טבעי מוסיפים למורכבות המבנה המרחבי. הצוות מציע לארגן את המבנה המורכב של היישובים במרחב זה בשני מערכים עירוניים מרחביים - מוקד מרחבי באזור חדרה ומוקד מרחבי בעל מבנה צירי בשיפולי גבעות עירון ובואדי ערה לאורך כביש 65 ובמפגש עם תוואי דרך מס' 6.

בכל אחד מהמוקדים בולטת דומיננטיות של קבוצת אוכלוסייה - יהודים בחדרה וערבים בואדי ערה. בזאת שונים מוקדים מרחביים אלה מהמוקדים במרחב המעויר הצפוני. הדגמים המרחביים לשיתוף פעולה במרחב הביניים המעויר יותאמו לחלוקה זו ויתרכזו באזורי המיפגש בין המוקדים המרחביים.

הכוחות הפועלים באזור מוקד חדרה והצפיים להתחזק במידה ניכרת בעתיד מאיצים את הפיתוח ביישובים הכפריים וביישובים עירוניים הנבנים בצפיפות נמוכות מאוד. מערך היישובים המאפיין את האזור מפוצל מאוד. יעד הפרוגרמה הוא לכנס את הפיתוח המפוזר ולארגן אותו בדגם של מוקד מרחבי מעויר, ובמקביל לרסן את ההתפשטות המואצת של היישובים הכפריים. ראו דיון בסעיף 11.3.3 לעיל.

המוקד המרחבי הצירי בואדי ערה שונה מהמוקדים המרחביים האחרים בכך שהוא בעל מבנה צירי המקשר בין אזור חדרה והליבה לבין מוקד עפולה-נצרת וצפון הארץ. לאורכו יפותחו שלושה מיקבצים גדולים של יישובים (ראו פירוט היישובים במיקבצים בלוח 5 לעיל).

12.1.2 פרוגרמה לפיתוח: מבנה הפרק

בנוסף להערכות של היקף השטח שיידרש לקליטת הפיתוח תפקיד הפרוגרמה במסמך זה הוא לפרט את המדיניות לפיתוח שטחים אלה. זו מוצגת בשלושה מישורים שונים. המישור הראשון מפרט את הכללים לתרגום היעדים הכוללים להנחיות מקומיות מפורטות. לדוגמא, תרגום מדדי צפיפות כוללים למדדי צפיפות מפורטים ברמות השונות. המישור השני מפרט את הכללים לאיתור הביקוש לתוספת שטחי יישובים תוך התייחסות לתהליכי התכנון והמימוש. המישור השלישי מפרט את הכללים והכלים לעידוד תהליכי התחדשות עירונית ועידוד ניצול יעיל וחסכוני של משאב הקרקע.

להלן מפורט מבנה פרק זה:

מערך שימושי קרקע – חישובי שטחים

- תת פרק 12.2 – צפיפות עירונית - עקרונות להרחבת היישובים
- תת פרק 12.3 – מקדם גלישת אוכלוסייה ממירקמים קיימים
- תת פרק 12.4 – מקס חיכוך לשנת 2020
- תת פרק 12.5 - פרוגרמת שטחים

מדיניות פיתוח

- תת פרק 12.6 - מדדי צפיפות ופיתוח - התאמה לתנאים מקומיים
- תת פרק 12.7 - איתור תוספת לשטחי היישובים
- תת פרק 12.8 – התחדשות עירונית, ומדיניות לשימור משאב הקרקע

12.2 צפיפות עירונית – עקרונות להרחבת היישובים

שטח היישובים מהווה את עיקר הביקוש לשטח בנוי במרחב המטרופוליני. שטח היישובים כולל את שטחי שכונות המגורים על שטחי הרווחה והשירותים השכונתיים וכך את שטחי התעסוקה, התרבות, התשתיות, והשטחים הפתוחים הכלל עירוניים. 7 צפיפות הפיתוח מבטאת את הצפיפות הכלל עירונית (ברוטו ברוטו) והיא נמדדת במספר נפשות לקמ"ר מפותח בפועל (להבדיל משטח השיפוט המוניציפאלי או משטח מיועד לפיתוח בתוכניות מיתאר מקומיות).

12.2.1 יעדי צפיפות

שאלה מרכזית אשר משפיעה על היקף הביקושים לתוספת שטח ליישובים בשנת 2020 היא מאפייני הצפיפות על פיהם יפותחו שטחים אלה. הצפיפות הנורמטיבית על פיה יפותח יישוב תלוייה במידה רבה בגודלו ובמיקומו במרחב המטרופוליני. קיים קשר אמפירי בין גודל היישובים וצפיפות הפיתוח שלהם. ככל שהיישוב גדול יותר צפיפות הפיתוח גבוהה יותר. כמו כן קיים קשר בין צפיפות מרחבית כוללת של האזור בו נמצא היישוב לבין צפיפות הפיתוח שלו. ככל שהאזור הכולל צפוף יותר (צפיפות מרחבית – אוכלוסייה לקמ"ר של מרחב תכנון) כן צפיפות הפיתוח של היישובים באזור היא גבוהה יותר. על בסיס קשרים אלה, ועל פי תחזית האפשרי מבחינת ייעול דפוסי הפיתוח, הצוות מאמץ את המלצות תוכנית

⁷ גם אזורי התעסוקה הבין עירוניים נכללים בחישוב זה של שטחי היישובים. הגדרת "מיקבצי יישובים" כוללת יישובים הנבדלים היום והם עתידים להתאחות עד לשנת 2020. בהתאם מרבית אזורי התעסוקה הבין עירוניים יכללו למעשה בתוך שטחי המיקבצים ומוקדי העיוור המרחביים. שטחי התעסוקה הם חלק מהביקוש הכולל לשטח יישובים מבונה והם נלקחים בחשבון במקדמי המעבר מברוטו שכונתי לברוטו עירוני. יש לציין, עם זאת אזור התשתיות והתעסוקה הארצי באזור מיפרץ חיפה אינו נכלל בחישוב זה.

האב לישראל בשנות האלפיים – "ישראל 2020", כיעדים לדגמי הפיתוח של היישובים בתחום התכנון. ראו לוח 1 להלן.

נדגיש שבעקבות בדיקות הביקוש לשטחים לעומת היצע השטחים במרחב המעויר הצפוני וזיהוי של מצוקה קרקעית בו המליצה תוכנית "ישראל 2020" על נקיטה במדיניות של "ציפוף מוגבר" בפיתוח היישובים במרחב המעויר הצפוני. בבדיקות שערכנו בשלב ב' נמצא שמימצאי תוכנית "ישראל 2020" לגבי המצוקה הקרקעית באזור התכנון נכונים. לפיכך אמצנו אף אנו את המקדמים שנבחנו בתסריט "ציפוף מוגבר" (ראו שם כרך "תמונת העתיד" – פרק 11 לוח 11.3). מקדמים אלה חשובים כאמצעי למימוש היעד לשימור השטחים הפתוחים והנוף במטרופולין.

לוח 1 צפיפויות נורמטיביות מומלצות לפיתוח עירוני (ברוטו ברוטו)

מרחב פתוח צפוני ומרחב ביניים - פתוח	מרחב ביניים - מעויר	מרחב מעויר צפוני	טווח כולל	דגמי היישוב – דגמי היעד
נפש /קמ"ר	נפש /קמ"ר	נפש /קמ"ר	נפש /קמ"ר	
		9,000	9,000	דגם 1 גלעין המטרופולין וטבעת תיכונה
6,000	6,000	7,000	6,000-7,000	דגם 2 מוקדים עירוניים גדולים <50,000
5,000	6,000	7,000	5,000-7,000	דגם 3 מוקדים עירוניים בינוניים 20,000-50,000
4,000	6,000	6,000	4,000-6,000	דגם 4 מוקדים עירוניים קטנים 5,000-20,000
3,000	3,000	3,000	3,000	דגם 5 יישובים כפריים >5,000

12.2.2 צפיפות עירונית על פי דגמי יישוב ומוקדי עיור מרחביים: נקודת מוצא ויעדים

לוח 2 מפרט את הצפיפות העירונית הקיימת ביישובים ואת היעדים הנורמטיביים לצפיפות הפיתוח של התוספת ליישובים. יש לציין שהצפיפות של מירקמי היישובים הקיימים לא תישאר בשנת 2020 כפי שהיא מפורטת בלוח זה, ויחולו בה שינויים. אלה יפורטו בסעיף 12.3 להלן בנושא קיבולת האוכלוסייה במירקמי היישובים הקיימים והיקף הגלישה מהם. מספר עקרונות יש להבליט בהקשר למדיניות לציפוף הפיתוח של התוספת לשטחי היישובים.

צפיפות יישובים (ברוטו ברוטו עירוני) - נקודת המוצא ויעדים לשנת 2020 (נפש לקמ"ר יישוב מפותח)

צפיפות יישובים***		שטח יישובים	אוכלוסייה		
תוספת למירקמים יעדית**** צפיפות 2020	מירקמים קיימים 1995		יעד 2020	מוצא 1995	
נפש לקמ"ר	נפש לקמ"ר	קמ"ר	באלפים	באלפים	
4000	2000	31.8	100	70	מרחב פתוח צפוני
5000	6000	2.6	25	15	דגם 3
4000	5000	5.2	35	25	דגם 4
3000	1000	24.0	40	30	יישובים כפריים
7000	5500	198.6	1905	1130	מרחב מעורר צפוני
9000	7500	**57.4	600	440	הגלעין: מיקבץ חיפה קריות
7000	7500	29.5	470	225	מוקד מרחבי: נצרת-עמלה
7000	7000	19.4	265	135	מוקד מרחבי: בית הכרם - סחנין
7000	7500	16.7	225	130	מוקד מרחבי: עכו - נהריה-כפר יאסיף
7000	5000	11.4	115	60	מיקבץ שפרעם
6000	5000	13.2	115	70	יתר המרחב - דגם 4
3000	1500	51.0	115	70	יתר המרחב - יישובים כפריים
4000	2000	38.7	125	80	מרחב ביניים - פתוח
5000	4000	10.2	80	45	דגם 3
5000	4500	1.5	10	5	דגם 4
3000	1000	27.0	35	30	יישובים כפריים
5500	4000	58.3	390	220	מרחב ביניים - מעורר
6000	4000	26.5	160	110	מוקד מרחבי: חדרה
6000	6000	13.8	195	85	מוקד מרחבי: ואדי ערה - נבעות עירון
3000	1500	18.0	35	25	יתר המרחב - יישובים כפריים
6000	4500	325	2520	1500	סה"כ מרחב התכנון

* מעוגל בכמות של 5,000 אלפים נפש. לנתונים מפורטים של אוכלוסייה בשנת 1995 ראו לוח 5 בפרק 11.

** השטח אינו כולל את אזור התשתיות, והתעסוקה במיפץ חיפה אשר ביחד מגיע לכ-78.4 קמ"ר. צפיפות הגלעין המחושבת תוך הכללת שטחי התשתיות היא כ-5500 נפש לקמ"ר בלבד.

*** צפיפות היישובים מתייחסת למספר נפשות לקמ"ר שטח יישוב מפותח - ברוטו עירוני. נבחר שחישוב צפיפות זו אינו מתייחס לשטח המוניציפלי המרמלי של היישוב - או לשטח המיועד בתוכניות המיתאר המקומיות. הצפיפות מעוגלת עפ"י מכפלות של 500 נפש לקמ"ר.

**** יעדי הצפיפות בלוח זה מבטאים את הערך הנורמטיבי הרצוי של המירקמים החדשים שיתווספו למערך היישובים. בחלק מהדגמים ובחלק מהמוקדים והמיקבצים הצפיפות בשנת 1995 נבחרה מצפיפות היעד. הבדל זה נובע ממאפייני הבינוי והדיוור ביישובים הערביים. היעדים נקבעו באופן שלוקח בחשבון סגירת פערים בין יישובים יהודיים ליישובים ערבים. ראו דיון בנושא גלישת אוכלוסייה ממירקמים קיימים להלן.

• היעדים מחזקים את מגמות הציפוף הקיימות

נתוני הציפיות העירונית בנקודת המוצא תואמים את ההנחות על בסיסן נקבעו היעדים. קיימת התאמה בין הציפיות המרחבית (ראו לוח 2 פרק 11) לבין צפיפות הפיתוח העירונית (ראו לוח 2 לעיל). במרחבים הדלילים הציפיות העירונית הממוצעת הכוללת נמוכה ביותר (2000 נפש לקמ"ר), במרחב המעויר הצפוני בו צפיפות מרחבית גבוהה אף הציפיות העירונית הממוצעת גבוהה ביותר (5500 נפש לקמ"ר), ובהתאמה במרחבי הביניים – ערך ביניים 4000 נפש לקמ"ר. מיתאם זה מתקיים גם כאשר משווים כל אחד מדגמי היישוב במרחבי התכנון השונים.

בהכללה מתקיימת גם התאמה בין גודלו של היישוב לבין צפיפות הפיתוח שלו. ככל שהיישוב גבוה יותר במידרג היישובים כך צפיפות הפיתוח העירונית גבוהה יותר.

יעדי הציפיות מחזקים, אפוא, מגמות אלה כפי שבאות לידי ביטוי בהבדל בין דגמי היישובים ובין מרחבי התכנון.

• צפיפות עירונית ביישובים הערביים - הקיים ונקודות מוצא

על אף האמור לעיל ניתן לראות כי בחלק מהדגמים היעדים המוצעים נמוכים מהציפיות העירונית המאפיינת את הקיים. פער זה נובע ממאפייני הציפיות של יישובים ערביים. חלק ניכר מהיישובים הערביים מאופיינים בצפיפות דיור גבוהה מאוד, ובתת פיתוח של מערכות התשתית ומערכות התעסוקה והשירותים הכלל עירוניים, ואלה מובילים לצפיפות עירונית כוללת גבוהה מאוד. צפיפות זו על גורמיה אינה משמשת כיעד רצוי לפיתוח. היעד הוא לצמצם את הפערים המתבטאים, בין השאר, בצפיפות עירונית. לכן, היעדים המוצעים נמוכים מהם.

• יעדים משותפים ליישובים יהודיים וערביים

היעדים המוצעים לצפיפות הפיתוח של התוספת לשטח היישובים משותפים ליישובים יהודיים, יישובים ערביים, וליישובים משותפים. את התוספת העתידית יש להשתית על סטנדרטים משותפים, שמתאמים לצרכים של שתי קבוצות האוכלוסייה במטרופולין. התרגום של הציפיות הגלובליות העירוניות ליעדי פיתוח מקומיים יותאם למאפיינים הייחודיים דמוגרפיים ואחרים של היישובים. על כך יפורט בהמשך בתת פרק 12.6.

• יעדים כוללים מנחים

יעדי הציפיות נקבעים כעקרונות מנחים כוללים המתייחסים לקבוצות יישובים גדולות יחסית – מספר יישובים השייכים למוקד מרחבי, למיקבץ יישובים, או לדגם מסויים במרחב התכנון. אולם אין להבינם כהנחייה לאחידות בפיתוח היישובים הללו, ואין לאמצם באופן פשטני כמקדם ממוצע אחיד המחייב את כל היישובים בקבוצה אליה היעד מתייחס. קיימת שונות גדולה בין היישובים המרכיבים כל דגם, וכל מיקבץ.

לכן, בתכנון המפורט והאזורי יש להתאים את היעדים הכוללים ליישובים השונים ולאזנם ביניהם. נוסף לזאת, כמובן כל אחד מהיישובים מורכב ממיתחמים שונים בצפיפויות שונות אשר ביחד מסתכמים לצפיפות עירונית כוללת. גם בעת תרגום יעדי הציפיות לרמה המקומית של היישוב או מיקבץ היישובים חשוב לשמור על גיוון במירקמי היישובים – אשר ביחד מקיימים את היעד של צפיפות ממוצעת. פירוט עקרונות אלה ראו סעיף 12.6 בהמשך.

12.3 מקדם גלישת אוכלוסייה ממרקמים קיימים

צפויה ירידה בקיבולת האוכלוסייה במירקמי היישובים הקיימים. ירידה זו נובעת מעלייה ברמת הרווחה שבעקבותיה שטחי הבנייה הקיימים היום ביישובים יוכלו לשרת רק כמות קטנה יותר של תושבים ופעילויות בשנת 2020.

12.3.1 רווחת הדיור – נקודת מוצא ותחזיות

קיימים הבדלים ברווחת הדיור⁸ בין אוכלוסייה יהודית וערבית הן בנקודת המוצא והן בתחזית.

- באוכלוסייה היהודית צפויה עליה ברווחה מ-30.3 מ"ר בממוצע לנפש בשנת 1994 ל-42.9 מ"ר בממוצע לנפש בשנת 2020.
- באוכלוסייה הערבית צפויה עלייה ברווחה מ-17.7 מ"ר בממוצע לנפש בשנת 1994 ל-38.7 מ"ר בממוצע לנפש בשנת 2020.

תחזית זו לוקחת בחשבון את השינויים הצפויים בגודל משק בית, ואת העלייה הצפויה ברמת החיים. ערכים אלה נגזרו מתחזיות (פוזיטיביות). יעד התכנון הוא לאפשר לעלייה ברווחת הדיור לתפוס מקומה במערכי היישובים במטרופולין. לכן, ערכים אלה אומצו כיעדים למימוש.

12.3.2 ציפוף הבנייה במירקמים הקיימים

ירידה זו בקיבולת האוכלוסייה במירקמי היישובים הקיימים ניתנת לריסון מסויים באמצעות מדיניות מכוונת להעלאת האינטנסיביות של המירקמים הקיימים והגברת ניצול הקרקע בהם. נשאלת השאלה מה היקף הציפוף של הבינוי האפשרי במירקמים הקיימים. בשאלה נחשף שוב הפער בין יעדי הפיתוח מצד אחד לבין המקדמים לחישוב הפרוגרמה מהצד השני. מבחינת יעדי הפיתוח רצוי לאמץ את היעדים המקסימליים להתחדשות ושיקום עירוניים ולהגדלת נצילות הקרקע באזורים הבנויים. ההתחדשות העירונית חשובה לא רק כאמצעי לחסכון בקרקע אלא גם, ובעיקר, על מנת להבטיח את חיוניות הרקמות הבנויות את כושרן להמשך ולקיים חיים עירוניים תוססים וכדי למנוע את הפיכתן לאזורי עוני ומצוקה ולמוקדי פשע. מהיבטים אלה כולם נכון לאמץ יעד מקסימלי להתחדשות עירונית לפי הכלל "כל המרבה הרי זה משובח".

אולם, תהליכי ההתחדשות העירונית, השיקום, פינוי ובינוי, וציפוף ידועים כתהליכים עתירי משאבים, הנמשכים על פני שנים רבות, דורשים משאבי תכנון נכרים, ולעיתים קרובות נתקלים בקשיי מימוש. לא רצוי שקשיים בקידום יעדים אלה ובקצב מימושם יעכבו את הפיתוח במטרופולין בכלל. ולכן, כאמצעי לאבטחת היצע לביקוש השוטף לתוספת שטחים, נכון לערוך תחשיבים זהירים של היקף הבינוי ביישובים הקיימים. לוח 3 מפרט את קיבולת האוכלוסייה במירקמים קיימים עבור שיעורים שונים של תוספת בנייה (מ"ר בנוי) בהשוואה לשטח הבנוי הקיים במירקמים.

בהעדר תשתית נתונים מספיקה שתאפשר להתאים כבר בשלב התכנון המטרופוליני את ההנחות בדבר הגלישה לכל אחד מהיישובים אמצנו מקדמים כוללים לציפוף המירקמים הקיימים שהם אחדים ליישובים יהודיים וערביים כאחד מבחינת היכולת להוסיף בינוי לקיים. עם זאת ערכנו אבחנה בין הכושר לצופף מירקמים עירוניים (דגמי ישוב 4-1) לבין הכושר לצופף את המירקמים הכפריים (דגם יישוב 5).

⁸ על רווחת הדיור משפיע המבנה הדמוגרפי ובעיקר מספר הנפשות במשק הבית וכן המקדם הסוציו-אקונומי של המשפחה.

מקדמים לקיבולת אוכלוסייה במירקמים הקיימים

קיבולת אוכלוסייה במירקמים הקיימים		תוספת בינוי במירקמים הקיימים
יהודים	ערבים	סה"כ שטח בנוי עתיד/שטח קיים
71%	46%	0%
74%	48%	5%
78%	50%	10%
81%	53%	15%
85%	55%	20%
88%	57%	25%
113%	73%	60%
127%	82%	80%
140%	95%	100%

יעד לחישוב פרוגרמתי ליישובים עירוניים

יעד חישוב פרוגרמתי ליישובים כפריים

נציין שקיימים הבדלים ניכרים מאוד בין יישוב אחד למשנהו לגבי הכושר להתחדשות עירונית. הבדלים אלה נובעים ממספר רב מאד של גורמים: דגמי הבינוי של המירקם הקיים, גיל הפיתוח, מערך הבעלויות, קיומה או העדרה של תשתית תכנונית ועוד. בגלל הבדלים אלה בכושר הציפוף חובה בעת קביעת מדיניות הפיתוח לבדוק באופן פרטני בכל יישוב ויישוב את היכולת להגדיל את שטח הרצפות הכולל. אין להסתפק בהערכות הכלליות בפרוגרמה זו, שנערכו מזווית ראייה של אבטחת עתודות הפיתוח הנחוצות.

כדי להביא להתחדשות עירונית ולהגדיל את קיבולת המירקמים הקיימים יש לפתח מערך מקיף של אמצעים לעידוד תהליכי השיקום והפיתוח. בעניין זה נבליט שלושה נושאים:

• אימוץ מקיף של מדיניות להתחדשות עירונית

יש לקדם את ההתחדשות העירונית בכל רמה במערכת התכנון והבנייה - בקידום תוכניות, בעידוד מתן היתרי בנייה והקלות, ובעידכון מדיניות התכנון העירונית, עידכון תוכניות אב ותוכניות מיתאר, תוך הדגשת תהליכי השיקום העירוניים; שילוב של תכנון כלכלי בתכנון המרחבי תוך איתור מנופים להנעת תהליך השיקום; ושילוב יוזמות תכנון פרטיות כאמצעי לקידום תהליך השיקום וההתחדשות. חשוב שרשויות התכנון תאמצנה תפיסה הרואה באופן חיובי תהליכים של השתקמות מירקמים קיימים, התאמתם לצרכים המשתנים, והגדלת קיבולת האוכלוסייה בהם. חשוב להעריך מחדש את תפיסות הפיתוח העירוני הקיימות לאור אתגרי התכנון העתידיים.

• הסדרה תכנונית של תהליך ההתחדשות העירונית

עם זאת, את עקרון ההתחדשות העירונית יש לאמץ תוך הסדרה תכנונית של איכויות התכנון. חשוב להגדיר מראש, ובצורה ברורה את האתרים והאזורים לשימור, וכן ללוות את הפיתוח בהנחיות תכנוניות שיבטיחו את איכויותיו, ואת איכות הנוף העירוני העתידי.

• פיתוח אמצעי מדיניות מיוחדים להתחדשות עירונית של יישובים ערביים

במיגזר היישובים הערביים נדרש לפתח אמצעי מדיניות מיוחדים שיוֹתאמו למירקם הפיסי - חברתי של היישובים ושיאפשרו לתת פתרונות למצוקת הדיור ולמצוקת השטחים הציבוריים בהם. חשוב לאמץ כלים שיעודדו את תהליכי ההתחדשות העירונית, שיהיו מקובלים על הקהילה, ויקדמו את איכויות החיים במירקמי היישובים הקיימים. פיתוח אמצעים אלה חשוב שיעשה תוך שיתוף פעולה בין כל רמות התכנון ובעיקר תוך שיתוף התושבים ונציגיהם.

12.3.3 הערכת היקף הגלישה של אוכלוסייה ממירקמים קיימים

בלוח 4 להלן מפורטות הערכות הפרוגרמה לגבי היקף הגלישה של האוכלוסייה מהמירקמים הקיימים. בסה"כ ההערכה מתבססת על המקדמים הללו (ראו לוח 3 לעיל): ביישובים עירוניים גלישה בהיקף של 19% מהאוכלוסייה היהודית, ו-47% מהאוכלוסייה הערבית, וביישובים הכפריים גלישה שלילית (כלומר הגדלת הקיבולת) לאוכלוסייה היהודית 27%, וגלישה של 18% מהאוכלוסייה הערבית. נדגיש שמקדמים אלה הם כללים, ומטרתם להעריך את היקף הביקוש לתוספת לשטח היישובים. כמדיניות יש להתאים את היעדים לכל מקום ומקום במטרה להקטין את היקף הגלישה.

משמעות הגלישה היא שלהיקף של כ-400,000 מהמתגוררים היום במטרופולין (מתוך 1,500,000) יש להקצות שטח יישוב נוסף. האוכלוסייה שגולשת מהמירקמים הקיימים מצטרפת לסה"כ יעד קיבולת האוכלוסייה עבורה יש להקצות שטח יישובים נוסף.

נציין, שכתוצאה מהגלישה הצפיפות העירונית של היישובים הערביים צפויה לקטון במידה ניכר. כלומר, המצב על פיו הצפיפות העירונית הקיימת גבוהה מהצפיפות המיועדת ישנתה, תוך צמצום הפערים בפיתוח העירוני, והגדלת שטחי הרווחה ביישובים הערביים הצפופים מאוד בנקודת המוצא.

12.4 מקדם חיכוך לשנת 2020

תוכניות פיתוח לעולם אינן מתממשות במלואן. תהליך הפיתוח של יישובים אינו מאפשר מיצוי מלא של שטח היישוב. אם יעד התכנית הוא שבאזור התכנון יתגוררו בשנת 2020 כ-2% מליון תושבים, אזי כדי שיעד זה יתממש יש לתכנן את המרחב כך שבשנת 2020 תהייה בו קיבולת לכ-3% מליון תושבים.

מקדם החיכוך מבטא את הפער שבין הקיבולת התכנונית התיאורטית של שטח היישוב לבין יכולת מיצויו. לכן, כדי לעמוד ביעד האוכלוסייה יש לתכנן עבור "יעד קיבולת אוכלוסייה" שהוא גדול יותר מיעד האוכלוסייה. שטח היישוב יתוכנן עבור קיבולת היעד של האוכלוסייה בתוספת מקדם החיכוך.

בתוכנית "ישראל 2020" נלקח מקדם חיכוך בשיעור של 20% מסך האוכלוסייה אשר למענה מקצים שטח יישובים נוסף. מקדם זה שימש אותנו גם בשלב ב' של עיבוד החלופות התכנוניות. לאחר בחינה מחדשת ולימוד שטח התכנון, לאור ניתוח המצאי התכנוני נראה לצוות התכנון כי לגבי פרויקט זה מן הראוי יהיה להגדיל את מקדם החיכוך ל-30% מיעד האוכלוסייה הכולל. לאחר התייעצויות וראיונות עם חברי צוות ועדת עבודה, ועדת היגוי ואנשי מיקצוע נוספים, הוחלט לעדכן את הערך הגבוה יותר כמקדם החיכוך.

העלאת מקדם החיכוך איננה מביאה לבזבוז בקרקע. אך עם זאת במציאות התכנונית הקיימת, בה תהליכי תכנון אורכים שנים ארוכות, הגדלת מקדם החיכוך תבטיח את אספקת הביקושים וכן מעבר תכנוני רציף אל יעדים מעבר לטווח התכנית.

2.5 פרוגרמת שטחים

2.5.1 שטחי היישובים

- יעד קיבולת אוכלוסייה – עבורה יש להקצות תוספת לשטח היישובים בלוח 4 מפורט סה"כ יעד האוכלוסייה עבורה יש להקצות שטח יישובים נוסף. הגדרנו יעד זה כ"קיבולת יעד להקצאת תוספת לשטח היישובים". קיבולת זו כוללת שלושה מרכיבים:
 1. תוספת אוכלוסייה: ההפרש בין אוכלוסיית היעד לאוכלוסייה הקיימת בנקודת המוצא (ראו פרק 11).
 2. גלישת אוכלוסייה: ממירקמים קיימים כתוצאה מעלייה ברווחת הדיור (ראו סי' 12.3 לעיל).
 3. תוספת חיכוך: בהיקף של 30% מיעד האוכלוסייה הכולל לאבטחת רציפות הפיתוח (סי' 12.4 לעיל).

• ביקוש לתוספת שטח ליישובים

תוספת שטח היישובים הנדרשת מפורטת בלוח 5. היא חושבה כמכפלה של "יעד הקיבולת" באחד חלקי יעד הצפיפות העירונית המפורטת בלוח 2 לעיל. כאמצעי עזר להערכות התכנונית הלוח מפרט את הביקוש לתוספת שטח עבור אוכלוסייה יהודית ואוכלוסייה ערבית. עם זאת נדגיש שצפיפויות היעד משותפות לשתי האוכלוסיות.

• סה"כ שטח היישובים בשנת 2020

יש להיערך לתכנון תוספת שטח ליישובים בהיקף כולל של כ-344 קמ"ר. שטח זה יתווסף לכ-318 קמ"ר קיימים. ביחד בתחום התכנון יכסה שטח היישובים כ-622 קמ"ר שהם כרבע משטח המרחב.

2.5.2 שטחי תשתיות - כלל מטרופוליניות וארציות

לשטחים המפותחים הנכללים בשטח היישובים יש להוסיף שטחי תשתיות כלל מטרופוליניות וכלל ארציות הנמצאים באזור מפרץ חיפה – נמל, בתי הזיקוק, אחסון ועוד. שטחים אלה משתרעים על כ-21 קמ"ר. הבדיקה העלתה ששטחים אלה מנוצלים רק בחלקם וניתן להגדיל במידה ניכרת את ניצולם. לכן, אין צורך להוסיף שטחים לצורך תשתיות ארציות וכלל מטרופוליניות, להיפך יש לאמץ מדיניות להגדלת אינטנסיביות ויעילות השימוש בשטחים אלה.

2.5.3 סה"כ פרוגרמת השטחים

לוח 6 מפרט את התפלגות יעדי הקרקע (בהכללה) במרחבי התכנון. הלוח מבליט את המאפיינים השונים של מרחבי התכנון שנשמרים על פי עקרונות הפרוגרמה. המרחבים הפתוחים (המרחב הפתוח הצפוני ומרחב הביניים הפתוח), גם עתירים בשטחים פתוחים מוגנים (שמורות טבע, גנים לאומיים ועירות) וגם דלילים יחסית בפיתוח. נעשה מאמץ לשמר דלילות זו. הפיתוח יכסה בשנת 2020 כ-15%-9% משטח מרחבים אלה בלבד.

לעומת זאת, במרחבים המעוררים (המרחב המעורר הצפוני, ומרחב הביניים המעורר) היישובים יכסו בשנת 2020 כשליש מהמרחב. בחלקו הדרומי של מרחב התכנון יש לשמור על השטחים האחרים כעל עתודות תכנון מעבר לאופק התכנון, ונחוץ להעניק להם את ההגנה המתאימה. הנחת התוכנית היא שלאחר אופק התכנון תפתחנה הזדמנויות פיתוח גם בחלקים הצפוניים והמזרחיים יותר של צפון המדינה.

לוח 4 יעד קיבולת אוכלוסייה כבסיס לחישוב הביקוש לתוספת שטח יישובים (באלפים)

2020			1995-2020			
יעד קיבולת אוכלוסייה להקצאת תוספת לשטח היישובים**			גלישת אוכלוסייה ממירקמים קיימים*			
ערבים	יהודים	סה"כ	ערבים	יהודים	סה"כ	
50	30	80	14	-1	13	מרחב פתוח צפוני
10	15	25	2	2	4	דגם 3
30	5	35	10	1	11	דגם 4
10	10	20	2	-4	-2	יישובים כפריים
820	845	1665	204	110	314	מרחב מעויר צפוני
50	380	430	13	79	92	הגלעין: מיקבץ חיפה קריות
290	180	470	62	18	80	מוקד מרחבי: נצרת - עמלה
160	100	260	48	7	55	מוקד מרחבי: בית הכרם - סחנין
90	115	205	26	14	40	מוקד מרחבי: עכו - נהריה - כפר יאסיף
120		120	28		28	מיקבץ שפרעם
80	30	110	22	4	26	יתר המרחב - דגם 4
30	40	70	5	-12	-7	יתר המרחב - יישובים כפריים
55	45	100	14	-2	12	מרחב ביניים - פתוח
50	25	75	13	4	17	דגם 3
15	10	10		1	1	דגם 4
5	10	15	1	-7	-6	יישובים כפריים
200	155	355	46	14	60	מרחב ביניים - מעויר
15	110	125	4	19	23	מוקד מרחבי: חדרה
175	35	210	41		41	מוקד מרחבי: ואדי ערה - נבעות עירון
10	10	20	1	-5	-4	יתר המרחב - יישובים כפריים
1125	1075	2200	278	121	399	סה"כ מרחב התכנון

* חישוב גלישת האוכלוסייה מהמירקמים הקיימים חושבה על פי הנחות אלה: ביישובים עירוניים תוספת בינוי בשיעור של 15% לקיים שמשמעותה גלישה של 19% מהאוכלוסייה היהודית ו-47% מהאוכלוסייה הערבים אל מחוץ למירקמים הקיימים. ביישובים כפריים תוספת בינוי לקיים בשיעור של 80% שמשמעותה קליטה של אוכלוסייה יהודית למירקמים הקיימים בשיעור של 27% (כלומר, גלישה שלילית) וגלישה של 18% מהאוכלוסייה הערבית אל מחוץ לשטח המירקמים הקיימים. יש לראות במקדמים אלה מקדמי מינימום לצורך חישוב פרוגרמת השטחים. זאת להבדיל מהמדיניות להתחדשות עירונית אשר שואפת לזרז את קצב השיקום וההתחדשות ולהרחיב את היקפה ובכך להגדיל במידה ניכרת את הערכים הללו.

** קיבולת היעד של האוכלוסייה משמשת בסיס לחישוב הביקוש לתוספת שטח ליישובים. קיבולת זו כוללת שלושה מרכיבים: יעדים לתוספת אוכלוסייה (אוכלוסיית יעד פחות אוכלוסייה בשנת 1995) + אוכלוסייה שנלשה מהמירקמים הקיימים כתוצאה מעלייה ברווחת הדיור + מקדם חיכוך של 30% המופעל על יעד האוכלוסייה הכולל. (מתבסס על פירוט הנתונים בלוח 6 בפרק 11).

פרוגרמה לשטחי היישובים (קמ"ר) **לוח 5**

2020 סה"כ שטח יישובים**	1995-2020 תוספת לשטח יישובים (עפ"י קיבולת היעד*)			1995 שטח יישובים קיים	
	ערבים	יהודים	סה"כ	סה"כ	
					מרחב פתוח צפוני
52.2	12.8	7.6	20.4	31.8	דגם 3
7.6	2.0	3.0	5.0	2.6	דגם 4
14.0	7.5	1.3	8.8	5.2	יישובים כפריים
30.6	3.3	3.3	6.6	24.0	מרחב מעויר צפוני
438.7	123.3	116.9	240.1	198.6	הגלעין: מיקבץ חיפה קריות
105.2	5.6	42.2	47.8	57.4**	מוקד מרחבי: נצרת - עפולה
96.6	41.4	25.7	67.1	29.5	מוקד מרחבי: בית הכרם - סחנין
56.6	22.9	14.3	37.2	19.4	מוקד מרחבי: עכו - נהריה - כפר יאסיף
46.0	12.9	16.4	29.3	16.7	מיקבץ שפרעם
28.5	17.1		17.1	11.4	יתר המרחב - דגם 4
31.5	13.3	5.0	18.3	13.2	יתר המרחב - יישובים כפריים
74.3	10.0	13.3	23.3	51.0	מרחב ביניים - פתוח
60.7	11.7	10.3	22.0	38.7	דגם 3
25.2	10.0	5.0	15.0	10.2	דגם 4
3.5		2.0	2.0	1.5	יישובים כפריים
32.0	1.7	3.3	5.0	27.0	מרחב ביניים - מעויר
119.8	34.1	27.4	61.5	58.3	מוקד מרחבי: חדרה
47.3	2.5	18.3	20.8	26.5	מוקד מרחבי: ואדי ערה - גבעות עירון
47.9	28.3	5.8	34.1	13.8	יתר המרחב - יישובים כפריים
24.6	3.3	3.3	6.6	18.0	
662.4	181.8	162.2	344.0	318.4	סה"כ מרחב התכנון

* הביקוש לתוספת שטח ליישובים מתקבל על ידי חילוק יעד הקיבולת של האוכלוסייה (ראו לוח 4 לעיל) בצפיפות היעד הנורמטיבית (ראו לוח 2 לעיל). בנוסף לסה"כ הביקוש לתוספת שטח ליישובים לוח זה מפרט את תוספת השטח הדיפרנציאלית הנדרשת ליישובים יהודיים וליישובים ערביים. נדגיש שצפיפויות הפיתוח (ברוטו ברוטו עירונג) חשבו על פי מקדמים אחידים לאוכלוסייה יהודית וערבית. ההבדלים בביקוש לשטח נובעים מהבדלים בעדי קיבולת אוכלוסייה.

** השטח אינו כולל את אזור התשתיות, והתעסקוה במיפץ חיפה אשר ביחד מגיע לכ-78.4 קמ"ר. צפיפות הגלעין המחושבת תוך הכללת שטחי התשתית היא כ-5500 נפש לקמ"ר בלבד.

פרוגרמת שטחים כוללת על פי מרחבי תכנון 2020 לוח 6

סה"כ מרחב התכנון	מרחב ביניים מעויר	מרחב ביניים פתוח	מרחב מעויר צפוני	מרחב פתוח צפוני	
2600	365	635	1260	340	סה"כ שטח המרחב בקמ"ר
100%	100%	100%	100%	100%	באחוזים
30%	16%	39%	24%	53%	סה"כ שטחים פתוחים מיועדים
28%	12%	33%	23%	51%	שטחים פתוחים מוגנים
3%	4%	6%	1%	2%	שטחי אש
25%	33%	9%	34%	15%	סה"כ שטח יישובים
12%	16%	6%	16%	9%	שטח יישובים קיים - 1995
13%	17%	3%	19%	6%	תוספת לשטח יישובים 1995-2020
			2%		שטח תשתיות מטרופוליניות - קיים
45%	51%	52%	40%	32%	שטחים אחרים

12.6 מדדי צפיפות ופיתוח – התאמה לתנאים מקומיים

חזרנו והדגשנו במהלך פיתוח הפרוגרמה שהיעדים הכוללים אינם מבטים אחידות בפיתוח. יתרה מזו על אף שבמדדי הרווחה השונים אימצו מדיניות אחידה ושיוויונית בין יישובים יהודיים ליישובים ערביים הרי שבשל הבדלים בגודל החזוי של משק הבית וברווחת הדיור, קיימים הבדלים ניכרים בעת תרגום היעדים הכוללים למדיניות פיתוח של היישובים. בתהליכי התכנון שיעקבו אחר המדיניות המטרופולינית יותאמו ההנחיות הכלליות לנסיבות המיוחדות ונדן הצמדות להנחיות ברמתם המוכללת. תרגום המדיניות הכוללת ליעדים אזוריים ומקומיים הוא תהליך הכרחי שדורש הרחבת בסיס הנתונים והתאמה תכנונית ברמה אזורית ומקומית מפורטת.

• **המקדמים השונים על פיהם ניתן לתרגם את המדיניות הכוללת למדיניות פרטנית:**

המעבר ממדדי צפיפות ברוטו ברוטו עירוני הנמדדים בנפש לקמ"ר למדדי צפיפות חלופיים המקובלים בתוכניות השונות (אחוזי בנייה, יח"ד לדונם וכד'). לוח 7 מפרט את מפתחות המעבר בין מדדי צפיפות שונים. הלוח לקוח מתוך תוכנית האב לישראל בשנות האלפיים "ישראל 2020" מתוך מזור, סופר (1997) "תמונת העתיד": התוכנית לארגון המרחב הלאומי", פרק 11 עמ' 155.

• **פירוק יעדי צפיפות כוללים לדגמי בנייה משניים**

מדדי הצפיפות ניתנו כהנחיה כוללת למוקד עיור מרחבי, למיקבץ יישובים, או לדגם יישוב. כל אחד מאלה מורכב ממספר יישובים וכל אחד מהיישובים אף הוא אינו מונוליטי והוא מורכב ממספר שכונות ואזורים שונים. את ההנחיות הכוללות ניתן לפרק למספר צפיפויות שונות בהרכבים שונים אשר ביחד מקיימים את יעד הצפיפות הכולל.

איור 1 להלן מנסה להמחיש אפשרות אחת מני רבות לפרק צפיפות כוללת לצפיפויות משנה. לדוגמה כדי לקיים את יעד הצפיפות העירונית הכוללת של 6,000 נפש לקמ"ר אפשר לתכנן כך: שכרבע מהתושבים יתגוררו בבנייה צמודת קרקע, כמחצית בבנייה רוויה וכרבע בבנייה צפופה. בהרכב אוכלוסייה זה כמחצית משטח היישוב יכוסה בבנייה צמודת קרקע, 40% יכוסו בבנייה רוויה וכ-10% יכוסו בבנייה צפופה. באופן זה ניתן לקיים בו זמנית גם את יעדי הציפוף הכוללים וגם לשמר את הגיוון הפנימי של המירקמים ולהרחיב את היצע המגורים.

לוח 7 ריכוז מדדי צפיפות לדגמים נבחרים של צפיפויות עירוניות ברוטו

דגם הבינוי	צפיפות נמוכה	צפיפות ביניים	צפיפות גבוהה
מתאים לדגמי יישוב:	יישובים כפריים	יישובים עירוניים בינוניים	בלעוני מטרופולין וטבעות פנימיות והיכונות
A צפיפות ברוטו עירונית (נפש לקמ"ר)	3,000	6,000	10,000
B מקדם מעבר מברוטו שכונתי לברוטו עירוני ⁽¹⁾	1.4	1.6	1.8
C=A*B צפיפות ברוטו שכונתי ממוצעת (נפש לקמ"ר)	4,200	9,600	18,000
D מקדם מעבר מברוטו שכונתי לנטו (אחוז שטחי ציבור מסה"כ) ⁽²⁾	40%	50%	60%
E = $\frac{C}{(1-D)}$ צפיפות נטו שכונתית ממוצעת (נפש לקמ"ר)	7,000	19,200	45,000
F = $\frac{E}{3}$ נפשות לדונם	7	19	45
G = $\frac{F}{3}$ יחידות לדונם נטו ⁽³⁾	2.3	6.3	15.0
H = F*42 סה"כ שטח מגורים בנוי לדונם נטו (מ"ר) ⁽⁴⁾	294	798	1,890
I = $\frac{H}{1,000}$ סה"כ אחוזי בנייה לדונם ⁽⁵⁾ סה"כ אחוזי בנייה לדונם - בזעלה	29.4%	79.8%	189%
J = $\frac{1,000}{G}$ שטח מגרש ליחידת דיור (מ"ר)	430	160	70

- (1) מקדמים אלה מתבססים על פיתוח מודל חיזוי לשטחי קרקע ראו תוכנית האב לישראל בשנות האלפיים - "ישראל 2020" דוחות בשלב ב' של המרוקט ראו פרנקל, מודל קרקע (1994) לוח מס' 1 בעמוד 6.
- (2) על בסיס הערכה של כמות השטח הציבורי העולה ככל שהצפיפות גדלה - ראו פרנקל, מודל קרקע (1994).
- (3) לוח זה חושב על פי ממוצע של 3 נפשות ליחידת משק בית/יחידת דיור. זאת לשם הדגמה בלבד. במעל יש להתאים לוח זה למאפיין גדל משק הבית - גם בהתייחס לחלוקה בין יהודים וערבים, גם בהתייחס לתת חלוקה למוסלמים, בדואים, דרוזים, טרצרים, וכן בהתייחס למאפיינים של היישובים השונים.
- (4) חושב על פי התחזית לאוכלוסייה יהודית לפי 42 מ"ר לנפש בשנת 2020. ראו סעיף 12.3 לעיל. בתכנון האזורי והמקומי המפורט יותר יש להתאים מקדם זה למאפייני האוכלוסייה היהודית וערבית ובמידת האפשר לתחזית ספציפיות בכל מיקבץ יישובים. לחישוב מדד זה ראו דוחות "ישראל 2020" פרנקל וטנאי, ביקושים לקרקע (1996).
- (5) סה"כ אחוזי בנייה ממוצעים בשימוש עיקרי.
- (6) עד 200 אחוזי בנייה מייצגים צפיפות דומה לצפיפות של ייבלוק אירופאיי. אחוזי בנייה גבוהים יותר גולשים לדגמים "הונג קונגיים" עם כל המשמעותיות השליליות שנובעות מכך. כמו כן צפיפות גבוהה מ-200 אחוזי בנייה נטו אינה מביאה להעלאה משמעותית של צפיפות הברוטו העירונית בשל עלייה מקבילה גם במקדמי המעבר לצפיפויות הברוטו. ראה מקדם B ו-D והערות 1 ו-2 לעיל. נציין שצפיפויות פיתוח גבוהות אינן בהכרח בדגמים של בנייה לנובה.

לוח 8 יחידות דיור – יעד להקצאה כתוספת ליישובים הקיימים

1995-2020			
תוספת יחידות דיור* (עפ"י קיבולת היעד)**			
ערבים	יהודים	סה"כ	
10,500	9,500	20,000	מרחב פתוח צפוני
2,000	5,000	7,000	דגם 3
6,500	1,500	8,000	דגם 4
2,000	3,000	5,000	יישובים כפריים
181,500	272,000	453,500	מרחב מעויר צפוני
11,000	122,500	133,500	הגלעין: מיקבץ חיפה קריות
64,500	58,000	122,500	מוקד מרחבי: נצרת-עפולה
35,500	32,000	67,500	מוקד מרחבי: בית הכרם-סחנין
20,000	37,000	57,000	מוקד מרחבי: עכו-נחריה-כפר יאסיף
26,500		26,500	מיקבץ שפרעם
17,500	9,500	27,000	יתר המרחב-דגם 4
6,500	13,000	19,500	יתר המרחב-יישובים כפריים
12,500	14,500	27,000	מרחב ביניים - פתוח
11,500	8,000	19,000	דגם 3
	3,500	3,500	דגם 4
1,000	3,000	4,000	יישובים כפריים
43,500	50,000	93,500	מרחב ביניים - מעויר
3,500	35,500	39,000	מוקד מרחבי: הדרה
38,000	11,500	49,500	מוקד מרחבי: ואדי ערה - נבעות עירון
2,000	3,000	5,000	יתר המרחב-יישובים כפריים
248,000	346,000	594,000	סה"כ מרחב התכנון

* הישוב יחידות הדיור מתבסס על גודל חזוי למשק בית לאוכלוסייה היהודית 3.1 נפשות למשק בית ולאוכלוסייה הערבית 4.5 נפשות למשק בית.

** תוספת יחידות דיור אלה מתייחסת רק ליחידות הדיור שיפותחו בשטחים שיתנוספו ליישובים והיא אינה כוללת את כלל יחידות הדיור בתחום התכנון בשנת היעד. תוספת זו חושבה על פי הייעדים לקיבולת אוכלוסייה בלוח 4 לעיל. הערכים מעוגלים בכפולות של 500 יח"ד.

• ביקוש להקצאת תוספת יחידות דיור ליישובים הקיימים – הערכה כוללת

כדי להמחיש את הביקוש לתוספת פיתוח ליישובים תרגמנו את הביקוש לקרקע לביקוש ליחידות דיור, אשר השימוש בהם מוכר ונפוץ בתוכניות רבות. לוח 8 מפרט את היעד להקצאת תוספת שטח ליישובים כשהוא מבוטא כתוספת של יחידות דיור. החישוב נעשה בהתבסס על ממוצעים כוללים – גודל חזוי למשק בית לאוכלוסייה היהודית 3.1 נפשות למשק בית, ולאוכלוסייה הערבית 4.5 נפשות למשק בית. ניתוח זה אינו מחליף את הצורך לבחון באופן פרטני את הביקוש ליחידות הדיור בהתאמה למאפיינים הספציפיים בכל מקום ומקום.

12.7 איתור תוספת לשטחי היישובים: עקרונות מנחים

אין בכוחו של מסמך זה שהוא תכנון כוללני רחב היקף מבחינה גיאוגרפית ולטווח הארוך לאתר את השטחים הנדרשים כתוספת לשטח היישובים. עם זאת, חשוב להצביע על עקרונות לאיתורם של שטחים אלה, להצביע על שלבי פיתוח אפשריים ולנתח את ההשלכות התכנוניות השונות שיש להיקף השטחים הנדרשים.

לשם כך פיתחנו מתודולוגיה להמחשה של השטח הנדרש ולפריסתו במרחב, זאת מבלי להיקלע למסויימות של הקצאת השטחים הנדרשים.

12.7.1 תוספת שטח היישובים בזיקות ליישובים הקיימים

השטחים המבונים הקיימים הוגדרו כנקודת המוצא לאיתור סכמתי ולסימון השטחים הנוספים הנדרשים. סביב כל מירקס מבונה קיים אותרה "הילה" המורכבת מרצועות (BUFFERS) ברדיוסים קבועים. במרחבים המעוררים ובדגמי יישוב 1,2,3 הרצועות הן ברוחב 500 מ'. בדגמי היישובים הקטנים יותר (דגם 4,5) ובמרחבים הפתוחים הרצועות הן ברוחב 250 מ'. כאשר אין מניעה לכך - אזי "הילת" הפיתוח מקיפה את המירקס הקיים באופן אחיד מכל צדדיו. אולם כאשר קיים מחסום טבעי לפיתוח, כמו חוף ים, קו שבר גיאומורפולוגי-נופי, או מדיניות ברורה לשמירה על שטח פתוח (חיץ, רצועה פתוחה, לב ירוק וכד'), אלה קטעו את רציפות הפיתוח בטבעות המקיפות את היישובים.

12.7.2 מקדם איתור שטחי היישובים

"הילת" הפיתוח סביב המירקמים הקיימים סומנה עד הטבעת אשר הקיפה שטח הכפול מהשטח הנדרש על פי חישובי הפרוגרמה (לוח 5 לעיל). ראו מפה 1.

שטח "ההילה" חושב תוך הפחתה של שטחי שמורות הטבע והגנים הלאומיים המאושרים והמוכרזים, ותוך הפחתה של שטחי היערות והחורש על פי תמ"א 22. כלומר, השטח המחושב הוא נטו ללא השטחים הפתוחים המוגנים והוא כפול מהביקוש לתוספת שטח ליישובים.

מטרת מקדם האיתור של שטח יישובים היא לתת למתכננים מושג מקדים לגבי מאפייני הפריסה של תוספת הפיתוח הנדרשת. מקדם זה בהיקף של כ-200% מתאים למטרות תוכנית זו.⁸ מקדם איתור השטח בא להבליט את היעד של איתור שטחים יעיל וקומפקטי בזיקה לשטחים המבונים הקיימים. מטרתו להבליט את הצורך במאמצים תכנוניים בהמשך כדי לאתר את השטחים הנדרשים הללו.

⁸ אין להחליפו עם "מקדם מימוש" המהוג בתהליך איתור שטחים להקצאה סטטוטורית בתוכניות כוללניות.

השטחים שאותרו עונים אחר דרישות הפרוגרמה שהוגדרו על פי מוקדי עיור מרחביים ודגמי יישוב. קיימת גמישות תכנונית באיתור השטחים הנדרשים, בין היישובים באותו הדגם ובין המיקבצים בתוך מוקד עיור מרחבי.

ההנחה היא שכמחצית מהשטחים שאותרו וסומנו במפה 1 במסגרת "הילת" התכנון יוגדרו בעתיד כשטח עירוני ברוטו ברוטו. אפשר להניח שמתוך שטחים אלה עוד כמחצית ייוותרו כשטחים פתוחים שהם חלק ממערך השטחים הפתוחים העירוני. כלומר בפועל רק כרבע מהשטחים המסומנים יהפכו למירקם עירוני בנוי. לכן, בתהליך איתור השטחים המבונים חשוב להפנים במקביל תהליך תכנוני לאיתור השטחים הפתוחים ברמת ההירארכיה המקומית והאזורית.

12.7.3 תהליך איתור ופיתוח תוספת השטחים הנדרשת

את תהליך איתור ופיתוח תוספת השטחים הנדרשת יש להנחות באופן דינמי.

• בשלב הראשון יש לאתר את "הילת" הפיתוח הנדרשת סביב היישובים הקיימים

"הילת" השטחים שתאותר בשלב התכנון הראשון תפקידה לתחום את האזור שיש לו זיקה למערך היישובים הקיים ושמטוכו יגדרו השטחים לפיתוח. "הילת" התכנון תבחן על פי מקדמי המימוש הרלוונטים לכל אזור ואזור על פי תנאיו הספציפיים. יש להקצות את השטח הנדרש ולשריין את תחום השטח שמקיף את הביקוש הנדרש במכפלת מקדם המימוש.

• בד בבד עם תהליך איתור השטחים לפיתוח יש לאתר שטחים לשימור כשטחים פתוחים וכמרחב פתוח מוגן לפעילויות נופש ופנאי

עם התקדמות הפיתוח ובמקביל לאיתור השטחים לבינוי, אסור שהשטח הפתוח יקפא על שמריו. על השטח הפתוח להתאים עצמו לאינטנסיביות הפיתוח המשתנה ולהשתלב במערך המבונה החדש.

בכל פעם שמעדים קרקע לבנייה במקביל, באותו מהלך תכנוני עצמו, יש לשחרר שטחים פתוחים מתוך "ההילה" שנשמרה (לצורכי הבינוי) ולעגן את ייעודם כשטחים פתוחים באמצעים סטטוטוריים.

תהליך זה מאזן בין יוזמות פיתוח נדל"ניות לבין שימור של שטחים פתוחים בקירבת שטחים מבונים. במהלך תכנוני אחד יש לגזור גם את הטעון פיתוח וגם את הטעון שמירה וטיפול כשטח פתוח. תפקיד המתכנן לחלץ את השטחים לפיתוח בשלבים, אך במקביל להרחיב ולבסס את רצועות הירק, להגדיר את תפקידם והשימושים המותרים בהם ולווסת את לחצי הפיתוח הנדל"ניים בסמיכות ליישובים.

12.7.4 עקרונות לפיתוח היישובים – שלביות, כיווניות ורציפות

הבועות הסכמתיות העוטפות את מירקמי היישובים הקיימים מסמנות את הזיקות במרחב המגדירות את מיקבצי היישובים לתכנון. עם זאת בועות אלה אינן מבטאות את סדר הפיתוח, אינן מעידות על כיווני התפשטות הפיתוח (לכאורה, היקפי מהמירקם הקיים בטבעות כלפי השוליים) או על רציפותו.

להלן נציין מספר הערות לגבי עקרונות אפשריים לפיתוח מערך היישובים. ראו איור 2 להלן.

1. יישובים קיימים הנמצאים בסמיכות האחד לשני, מקיימים ביניהם זיקות שצפויות ומיועדות להתחזק. ללא התערבות תכנונית ההערכה היא כי בשנת היעד עשוי להיווצר רצף בנוי בניהם. לכן, יישובים אלה הוגדרו כ"מיקבץ יישובים" (ראו פרק 11 לעיל). מיקבץ זה יש לתכנן כמקשה אחת, ומראש, זאת כדי להבטיח את תיפקודו היעיל ואת איכות החיים בו בשנת 2020.
 2. בשלבי התכנון המקדימים יש לסמן את המרחב שעוטף את היישובים כשהוא גדול יותר מהשטח הנדרש, וההערכה היא כי בתחומו ניתן יהיה למצוא מענה לביקושים. בתוכנית המטרופולין סומנו אזורים אלה באופן סכמתי בטבעות המקיפות את המירקמים הקיימים ומקיפות כפול מהשטח הנדרש (ראו מפה 1).
 3. אחת האפשרויות היא שתוספת הבינוי תתפתח מהמירקמים הקיימים כלפי חוץ ותביא בתהליך התפתחות הדרגתי לחיבור בין המירקמים. באפשרות זו הפיתוח מתחלק באופן שווה פחות או יותר בין המירקמים המרכיבים את המיקבץ. אפשרות זו היא רק אחת מני רבות. נראה כי היא מבטאת את האפשרות שתתקיים ללא התערבות תכנונית מקדימה, לתכנון משותף של המיקבץ. עם זאת, יתכנו מקרים בהם ימצא דגם זה הדגם המועדף לפיתוח. דווקא אז ידרש שיתו פעולה בתכנון של אזורי המפגש בין היישובים.
 4. אפשרות אחרת היא שהפיתוח יתחלק באופן דיפרנציאלי בין היישובים במיקבץ תוך התאמה ליתרונות מיקום יחסיים, להעדפות התושבים ולתהליכי התמחות. יישובים מסויימים יכולים לשמור על מתכונתם הקיימת בעוד שאחד היישובים לוקח על עצמו את תפקיד השינוי ומשמש מנוף לצמיחה. בתכנון משותף מראש אפשר להבטיח את האיזונים הנדרשים כדי לאפשר לתהליך פיתוח זה להתרחש, במידה ונמצא מועדף.
 5. אפשרות אחרת היא שאזורי הפיתוח העתידיים יתחלקו בין היישובים אך יתפרסו באופן אסימטרי מתוך המירקמים הקיימים ולא בדגם הירארכי סימטרי המקיף את היישובים כפי שהסכימה מציגה. עדיין בראייה כוללת הפיתוח של היישובים מגדיר מרחב מבונה אחד. עם זאת כיווני ההתפשטות הם שונים. כמובן, שגישה זו משפיעה על התיחום המקדים של "הילת" השטח לפיתוח.
 6. אפשר שהפיתוח ידלג אל מתחם בנוי חדש מחוץ למירקמים הקיימים ורק בשלבי פיתוח מאוחרים יותר היישובים יתחברו למירקם אחד (או לא). דגם זה מאפשר לשלוט בתשתית העירונית שתאגד את היישובים למיקבץ אחד ובכוחו להבטיח שהתשתית לפיתוח תהייה כזו העונה על צרכי החיים במאה ה-21.
 7. אפשר שמיקבץ יפותח באחד מהדגמים המוכרים למשל "דגם אצבעות" אשר בניהם חודרות רצועות ירק.
 8. אפשר שהפיתוח יקטע על ידי חייצים פתוחים שיבטיחו את רציפות השטח הפתוח מסביב ועם זאת הפיתוח עדין מגדיר מיקבץ יישובים מלוכד.
- כל אחד מדגמים אלה לפיתוח הוא אפשרי. וכמובן שקיימים דגמים רבים נוספים. מטרת סעיף זה היא להבהיר את כוונות המדיניות באיתור "הילות" לפיתוח, ולהדגים את מטלות התכנון האזורי והמקומי.

12.7.5 שיתוף פעולה תכנוני בין יישובים ובין רשויות תכנון

תוכנית המטרופולין מדגישה את הצורך בשיתוף פעולה בין הרשויות הן במערך המטרופוליני הכולל והן בתת חלקים של המרחב: במוקדי העיור המרחביים, ובמיקבצי היישובים. התוכנית מציעה לחוסיף דרג תכנוני נוסף ברמת ביניים בין הרמה הכלל מחוזית לבין הרמה המקומית של היישוב הבודד.

המימצאים הפרוגרמטיים מצביעים על כך שברמת מיקבצי היישובים יידרש שתוף פעולה תכנוני הדוק על מנת להבטיח פיתוח רציונלי איכותי ויעיל של מערך היישובים על אזורי המגורים, התעסוקה, המסחר, השירותים, התשתיות והשטחים הפתוחים שבו. את התוכנית להרחבת שטחי היישובים יש לעגן ברמת תכנון הביניים זו המתייחסת למיקבץ יישובים שלם.

שאלה העומדת בימים אלה על סדר היום של מערכת התכנון היא נושא שינוי הגבולות של תחומי השיפוט. בהיבט של תוכנית המטרופולין קיימת אינדיקציה לכך שכתוצאה מהביקושים לתוספת שטח לפיתוח, בהחלט אפשרי שתידרש התאמה של תחומי השיפוט לצרכים התכנוניים. צרכים אלה יש לעגן בתהליכי התכנון בהמשך – מתוך ראייה כלל מערכתית של תיפקוד מיקבץ היישובים כולו (להבדיל מהיישוב הבודד כהגדרתו האדמיניסטרטיבית) ומתוך ראייה של תיפקוד מוקד העיור המרחבי, ושיתוף הפעולה ברמה האזורית. עם זאת לא ניתן לגזור ישירות מתוכנית זו המלצות בנושא שינוי גבולות שיפוט בתחום המטרופולין.

12.8 התחדשות עירונית ומדיניות לשימור משאב הקרקע

שני יעדים תכנוניים מרכזיים של התכנון המטרופוליני הם: להגביר את יעילות ניצול משאב הקרקע ממניעים פסיים, סביבתיים ושימור משאבים; ולעודד את תהליכי ההתחדשות העירונית והשיקום ממניעים חברתיים, כלכליים, תרבותיים. שני יעדים חשובים אלה קשורים האחד לשני. המטרה היא כפולה להגדיל את קיבולת האוכלוסייה בשטחים העירוניים ובו בזמן להותאם לצרכים המשתנים - במגורים, בתעשייה, במסחר ובשירותי הציבור.

היעד לייעול דגמי הפיתוח ולחיסכון במשאב הקרקע הוא חלק מיעד רחב יותר של פיתוח בר-קיימא. התחדשות עירונית היא רק אחד מהאמצעים למימוש יעד זה. כך גם היעד לשיקום של מרכזי הערים והתחדשותם, הוא יעד רחב אשר בנוסף לחסכון בקרקע הוא מקדם גם מטרת בתחום הכלכלי, החברתי והסביבתי.

בתת פרק זה מודגש הקשר בין שני יעדים חשובים אלה – חסכון במשאב הקרקע והתחדשות עירונית להלן נפרס את עיקרי המדיניות לקידום כל אחד מהיעדים ונתמקד באמצעים הבולטים למימושם.¹⁰

¹⁰ בהכנת מסמך זה התייחסנו בפירוט להמלצות שהתפרסמו בדוחות תכנון אלה: אלתרמן רחל וצירימן ארזה, 1998, צמיחה הבנייה למגורים: מדריך להגברת יעילות הניצול של קרקע עירונית, המרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון; אלתרמן, 1997, "המדיניות הקרקעית העתידית לישראל: מגמות חזויות וכלים להשגת יעדים של תכנון לאומי", סידרת הדוחות המסכמים, ישראל 2020: תוכנית האב לישראל בשנות האלפיים" הטכניון; מזור אדם וסופר מיכל "תמונת העתיד": תוכנית לארגון המרחב הלאומי, סדרת הדוחות המסכמים, ישראל 2020: תוכנית האב לישראל בשנות האלפיים" הטכניון.

12.8.1 התחדשות עירונית

תהליך פיתוח טיפוסיים למטרופולין תוארו במודלים רבים, אחד המוכרים הוא מודל ון דר ברג. הדגם מתאר ארבעה שלבים עקרוניים בפיתוח מטרופולין.

- השלב הראשון, הוא שלב העיור (Urbanization), קצב הצמיחה המהיר מתחולל בעיר המרכזית.
- בשלב השני, הוא שלב הפירבור (Suburbanization), העיר המרכזית מתחילה לאבד ממשקלה המכריע ו"חזית הצמיחה" עוברת לטבעת הפנימית.
- בשלב השלישי, הוא שלב הפיצול העירוני (Desurbanization), האזור המטרופוליני מאבד את אופיו הקומפקטי. "גל הצמיחה" מתפרש אל הטבעת החיצונית. שלב זה קשור בהידרדרות העיר המרכזית לשפל חמור מבחינת אוכלוסייתה, בסיסה הכלכלי ובסיס המס שלה. התפררות המערך הקומפקטי של מגורים ותעסוקה מונעת כל אפשרות יעילה של תפעול מערך תחבורה ציבורית.
- שלב "העיור המחודש" (Rearbanization), הוא שלב תיאורטי בעיקרו שאמור להתחיל לאחר קריסה תיפקודית של המערכת המטרופולינית. שלב העיור המחודש יתבטא בשיקום עירוני רחב מימדים של גלעין המטרופולין והטבעת הפנימית ובמאמץ לקשר מחדש בין גלעין המטרופולין לשוליו.

התהליך המתואר במודל ון דר ברג מתאר גם את התופעות הפוקדות את מטרופולין חיפה. מטרופולין חיפה סיים מכבר את השלב השני ונמצא בראשיתו של השלב השלישי – שלב הפיצול העירוני. ללא התערבות תכנונית מקיפה וכוללת לטיפול בתופעות החמורות הצפויות, תחול התדרדרות קשה בתיפקודו של גלעין המטרופולין, התדרדרות שתקרין על תיפקודו של המרחב המטרופוליני כולו.

לכן, יש לפעול בצורה מכוונת להקדמת תחילתו של השלב הרביעי – שלב "העיור המחודש" ולזרז את הטיפול בתופעות המלוות את שלב הפיצול העירוני. פעולות אלה מתרכזות בשני מישורים: המישור האחד הוא הכוונת תהליך הגלישה המטרופולינית לשולי המטרופולין תוך יצירת גושי בינוי עירוניים גדולים יחסית, ובד בבד בלימת תהליך הזחילה האורבנית (URBAN SPRAWL). ובמישור השני, הנעת גלגלי ההתחדשות העירונית ומניעת הידרדרות והידלדלות של הגלעין. פעולות אלה חשובות לאבטחת שיגשוגו של המטרופולין כולו, תיפקודו היעיל כמרחב בחירה משותף ושמירה על איכויות החיים בו. יש לפעול לשיקום ובינוי מחדש של מרכזי הערים, לעודד ציפוף משמעותי של הבנייה, למצות את פוטנציאל הפיתוח בגלעין, ולמחזר קרקעות ומבנים לשימושים חדשים ועוד.

הצורך לזרז את תהליכי ההתחדשות העירונית אינה מתרכזת רק בגלעין המטרופולין, אלא היא משותפת גם לערים הותיקות, לערי הפיתוח וליישובים הערביים במרחב ההשפעה המטרופוליני.

- **בערים הותיקות** כמו עכו, נהרייה עפולה, חדרה ניכר הצורך לשקם את מרכזי הערים, להתאימם לצרכים המשתנים. יש למחזר את השימוש בקרקע לצופף את המירקמים ולחדש את מערכות התשתית והשירותים.
- **בערי הפיתוח**, עדין נדרשים הליכים מיוחדים לשיקום פיסי וחברתי של שכונות שהוקמו בשנות ה-50-60-70. כמו כן, גידולם המואץ מחייב לשקם את מרכזי היישובים, לחזקם ולהתאימם לצרכים החדשים והעתידיים. תהליכים אלה מחייבים ציפוף של הרקמות, מיחזור הקרקע, ושינוי בעודי הקרקע.
- **ביישובים הערביים** נדרש שיקום מקיף של התשתיות ההנדסיות העירוניות, מערכות הדרכים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים תוך תיקון של רמות הפיתוח וצימצום הפער בינם לבין היישובים היהודיים במרחב התכנון. יש לפתח כלים מיוחדים להתמודדות עם מגבלות תכנון מיוחדות שמקשות על הפעלת כלים לשיקום עירוני ביישובים הערביים.

קשרי המסילה, המהווים שלד חשוב למערכת התחבורה במרחב המעוייר הצפוני, יושלמו על ידי מערכת דרכים, כזו המוצעת בתמ"א 3. תרשים מס' 2 מתאר את מבנה מערך הדרכים במרחב המעוייר הצפוני כמערכת צולבת המשלימה את מערך הרכבת. התרשים אינו כולל את כל הדרכים אלא רק את אלה, שבונים את השלד המרכזי של המערכת התחבורתית המוצעת.

בסמוך למחלפים המתוכננים בצמתים אחיוד, סומך והעמקים מוצע להקים מרכזי תחבורה, שימשו מסוף לתחבורה ציבורית רבת קיבולת ומרכז "חנה וסעי". מרכזי תחבורה דומים נוספים מוצעים בעכו, כרמיאל, נצרת ועפולה.

3. מרחב ביניים פתוח

הגישה התחבורתית למרחב זה הינה גישה מצמצמת. מוצע כי, הדרכים המהירות החוצות אזור זה (2,6) תהיינה נטולות מחלפים, ודרכים שהן בעלות צמתים במפלס אחד יצומצמו עד למינימום. במסגרת זו מתנגדת התכנית להארכת דרך מס' 444 לאזור זה (במקביל לדרך מס' 6) שכן הוא יעודד פיתוח באזור שאמור להישאר מרחב פתוח.

4. מרחב ביניים מעוייר

אזורים אלו, שהם בתחום התכנון אינם נכללים במסגרת התחבורתית של מטרופולין חיפה. ציר הרכבת שלאורך חוף הים וציר הרכבת המזרחי המוצע יאפשרו נגישות (לנוסעים ומטען) מאזור זה לגלעין המטרופולין. ציר דרך 65 יישמר כדרך ארצית, כאשר הנגישות שבין אוס-אל-פחם לחיפה כמו גם בין עפולה לחיפה תתבסס על ציר רכבתי, שיחבר את עפולה למסילה המזרחית באזור יקנעם ומשם גם לחיפה.

מבחינה תחבורתית יוגדר אזור זה כאזור "צף" בין מטרופולין חיפה ות"א. סביר להניח שעם פיתוח מערכת התחבורה הכוללת תהיה הנגישות בין חדרה לחיפה ובין עפולה לחיפה משופרת ואילו מרכז הציר, שישען על רכב פרטי ואוטובוסים ייהנה מנגישות פחות טובה. כיון שהציר גובל (מצפון) באזור פתוח, אין המלצה להגדרת חיבורי דרך חדשים ישירים מאזור ואדי ערה לכיוון דרך 70 ומצפון לה.

בסמוך למחלף חדרה מוצע להקים מסוף אוטובוסים שיאפשר לנוסעים להשתמש בהיצע הקווים העובר בדרך מס' 2. ובנוסף, תימנע כניסתם של הקווים הבינעירוניים למרכז חדרה. ציר המסילה חדרה-עפולה, המאושר בתמ"א 23, מוצע לגריעה. ציר זה יוחלף על ידי ציר מסילה חיפה-יקנעם-עפולה וציר המסילה המזרחית אחיטוב-יקנעם-עפולה.

5. מרחב פתוח צפוני

במרחב זה מסתפקת התכנית באופן מוחלט בהמלצות של תמ"א 3. לא מוצעים במרחב תוואים מסילתיים ואף לא שינויים בהגדרה של רמת הדרכים המוצעות.

נספח

אור-עקיבא מגמות התפתחות

1.1 מבוא

אור עקיבא ממוקמת בין צירי תנועה אורכיים ראשיים של המדינה. בצומת דרכים המחברת בין כביש מס' 2 וכביש מס' 4 וכביש מס' 6 המתוכנן.

במהלך שני העשורים האחרונים גדלה אוכלוסית אור עקיבא פי 3 והגיעה מ-8,000 נפש בשנת 1980 לכ-19,000 נפש בשנת 1996.

במהלך תקופה זו הושקע מאמץ בתכנון ופיתוח של אזורי מגורים חדשים וביצירת מקורות תעסוקה נוספים בעיר.

עיקר המאמץ הושקע בפיתוח אזורי מגורים חדשים בדרום העיר שכונת אורות, גני רבין וגני אורות ובתכנון שטחי תעשייה חדשים, המותאמים למגמות ההתפתחות הכלכלית והמשקית במדינה בעשורים האחרונים.

בתכנון ובפיתוח מסחר ושרותים הושקע מאמץ חלקי, אשר התבטא בשיפור בתנאים הפיזיים של אזור השוק הישן על יד שדרות בן גוריון ובפיתוח מוקד מסחרי בכניסה לעיר מכוון כביש מס' 4 - קניון אורות ומרכז קניות גרינברג.

באזור התפר בין שכונות המגורים הוותיקות לבין שכונות המגורים החדשות בדרום הוקצה שטח של כ-220 דונם המיועד למע"ר בחלוקה לפי הפרוט כדלקמן: (ראה תרשים מס' 1)

59 דונם - קרית חינוך

52 דונם - אזור ספורט

30 דונם - מבני ציבור

79 דונם - מרכז אזרחי

מטרת העבודה: הכנת פרוגרמה לתכנון המרכז האזרחי והשתלבותו במ.ע.ר.

יעדי הפתוח:

- מתן מענה לצרכים העכשוויים והעתידיים של אור עקיבא.
- שילוב תכנון המע"ר במאמצים למשיכת אוכלוסיה חזקה לעיר והעלאת תדימותה.
- תרומה לחיים הקהילתיים והעסקיים של אור עקיבא.
- הגדלת הכנסות הרשות המקומות ויצירת מקומות תעסוקה נוספים.

מטרות התכנון:

- הכנת פרוגרמה לתכנון מרכז אזרחי מצליח ואטרקטיבי אשר ישלב בתוכו תמהיל מתאים של מגורים, מסחר, משרדים, פעילות פנאי ובילוי, שרותים ציבוריים כלל עירוניים (הנחיות, כמותיות והנחיות בינוי).
- הגדרת מערכת הקשרים בין המרכז האזרחי לשאר חלקי המע"ר ולבין המרחב האזורי.
- מיקום הפונקציות במרכז האזרחי.
- נתוח כלכלי עסקי של התמהיל העקרוני והחלופות המוצעות.
- הכנת תוכניות מימוש.

הפרוגרמה מתבססת על:

א. ניתוח המצב הקיים והפוטנציאלי בישוב ובאזור ובחינת צרכים קיימים ועתידיים בשלושה תחומים עיקריים:

1. אוכלוסיה: הרכב דמוגרפי וחברתי - מגמות והשלכות.
2. מבני ציבור כלל עירוניים - צרכים..
3. שטחי מסחר ומשרדים - מצאי, פריסה מאפיינים ומגמות.

ב. ניתוח מרחבי של הזדמנויות ותחרות

1. מערך התחבורה המתוכנן והשלכות עיקריות על אוכלוסיות היעד, תמהיל השימושים, מיקום העוגנים.
2. תמונת מצב נדלניית
3. אוכלוסיה - גידול מתוכנן, מאפיינים חברתיים הערכת צרכים והשלכות על כח קניה והיקפי ביקוש.
4. מערך תעשייה ומסחר מתוכנן - שמושים מתחרים ומשלימים והשלכות עיקריות לגבי השימושים המסחריים המשרדיים במע"ר המתוכנן.

ג. השלכות תכנוניות

1. הגדרת מעגלי ההשפעה במרחב העירוני והאזורי - הגדרת המשמעות של המע"ר כמרכז עירוני ואזורי.
2. אפיון המע"ר - הגדרת הפונקציות העיקריות, "התמהיל", והזיקות ביניהן.
3. המלצה על היקף, שטח, ומיקום, השימושים השונים.

2. אוכלוסיה - הרכב דמוגרפי וחברתי

2.1 גודל אוכלוסיה - מצב קיים

אוכלוסית אור עקיבא מונה כיום עפ"י נתוני הלמ"ס כ-19,000 נפש. תהליך גידול מתון בין השנים 1972 ל-1980 (עליה של כ-1,500 נפש ב-8 שנים) הוא בראשית שנות ה-90, עקב גלי העליה מברח"מ והקמת השכונות החדשות בדרום העיר, אשר אוכלסו ברובן בעולים ממדינות חבר העמים ובחלקן (בעיקר בפרוייקטים של בנה ביתך בגני אורות וגני רבין). במשפחות של משפרי דיור מקרב התושבים הותיקים באור עקיבא. - תהליך זה יצר בעיר סגר גציה חברתית מרחבית בין שני חלקיה. מתוך כ-19,000 תושבי אור עקיבא מהווים העולים החדשים כ-45%, מתוכם מהווים העולים מחבר העמים כ-29% מכלל אוכלוסית העיר.

גידול אוכלוסיה בשנים 1972-92

שנה	אוכלוסיה	בתי אב
72	6,400	1,400
80	8,000	1,770
92	10,500	2,340
96	19,100	4,500

לפי פרסום אחרון של הלמ"ס משנת 1995 המאפיין ומדרג רשויות מקומיות עפ"י מדדים סוציו-כלכליים, נמצאת אור עקיבא במקום 180 (מתוך 188) הרשויות המקומיות ובמקום 8 מלמטה מתוך 14 ישובים הנמצאים עמה באותו אשכול באשכול נמוך זה נמצאות מלבד אור עקיבא עוד 2 רשויות מקומיות יהודיות (אופקים ושדרות) בעוד שאר הרשויות המקומיות הן מהמגזר הערבי הדרוזי או הבדואי (גיסר עזרקא, מסעדה, מגידל שאמס תל שבע ורהט)

(1) מקור: פרסום היחידה לפיתוח כלכלי אור עקיבא.

2.2 משמעויות עיקריות

- א. אור עקיבא מתאפיינת בהרכב כלכלי - חברתי נמוך אשר משפיע על הדימוי של העיר, כח הקניה של תושביה ועל הרגלי הקניה שלהם.
- ב. אחוז גבוה יחסית של עולים מחבר העמים כ-40%. אוכלוסיה המתאפיינת בפוטנציאל ל"ניידות חברתית". מחקרים אשר נערכו בשנים האחרונות עבור גורמים עסקיים ע"י מכון "תצפית" בירושלים מצביעים על עליה גוברת בשימוש בכרטיסי אשראי, בממוצע החסכון בבנקים (הכנסה פנויה) ועליה כללית בכח הקניה של אוכלוסית העולים מברה"מ. (הסכוי לניידות חברתית גובר בכל שרמת ההשכלה של העולים גבוהה יותר).

ההשלכות העיקריות הן:

- שיפור אפשרי של כח הקניה של האוכלוסיה המתגוררת כיום בעיר בעיקר באזור הדרומי. ופוטנציאל למשפרי דיור מבין אוכלוסית העולים הגרים היום באור עקיבא.
- הצורך להתאים את השרותים המסחריים והתרבותיים לקבוצות שונות באוכלוסיה, עפ"י מאפיינים של יכולת כלכלית והרגלי קניה (מע"ר הישן והקניון כמוקדים משלימים ולא מתחרים)
- תכנון אזור המגורים במע"ר למגורים אטרקטיביים (תוך ניצול היתרונות היחסיים שלו במיקום בקרבת שרותים מסחריים וצבוריים כלל עירוניים אטרקטיביים) מגורים אלו יכוונו למשיכת אוכלוסיה של "משפרי דיור" מתוך העיר ומחוצה לה.

2.3 תכנון עתידי (בינוי) - השלכות

במסגרת תוכנית 2020 מתוכננת אור עקיבא ליעד של 70,000 נפש. במהלך 5 השנים הקרובות צפוי גידול של כ-10,000 נפש ואור עקיבא תגיע לכ-30,000 נפש. להלן פרוט השלבים הצפויים:

שלב א' - תוכנית במ/506 א' - נמצאת בחליכי תכנון. מתוכננות 1,150 יח"ד בבניה כ-50% מהן רוויה 6-9 קומות דירות גדולות יחסית 140-120 מ"ר, והיתר צמודי קרקע - (185 יח"ד) ובניה של צמודי גן וגג עד - 3 קומות.

אור קיסריה - גמב 1149 - מתוכננות 1700 יח"ד, עפ"י פרוגרמה למגורים בעיקר בצפיפות של 4 יח"ד לדונם ב-2 קומות, ו-8 יח"ד לדונם.

משמעויות עיקריות

- | | | |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
| □ סה"כ אוכלוסיה/בתוכנית 1506 | בי עפ"י מדד של 4 נפשות ליח"ד | 4,600 נפש |
| סה"כ אוכלוסיה בתוכנית גמב 1,149 | | 6,800 נפש |
| סה"כ תוספת אוכלוסיה שלב א' | | <u>11,400 נפש</u> |
| סה"כ אוכלוסיה שלב א' | | 30,000 נפש |
- ניתן להניח כי אופי הבנוי ימשוך אוכלוסיה עם מאפיינים הדומים לאוכלוסיה המתגוררת כיום בשכונות הדרומיות החדשות בעיר (משפרי דיור מתוך העולים החדשים) עקב ירידה בעליה ניתן להניח כי משקלם היחסי של משפרי דיור מתוך אור עקיבא וזוגות צעירים מאור עקיבא ומהרחב האזורי של חדרה יגבר.

שלב ב' - תוספת של 40,000 נפש בשטח הדרומי. התכנון באזור זה מותנה בשנוי מיקום קו מתח גבוה המקושר ל"אורות רבין" ושנויים מתוכננים בתוואי כביש מסי 4. השטח בדרום העיר מיועד לבניה רוויה, אך עדיין לא נמצא בהליך תכנון.

3. מבני ציבור

- הבדיקה של צרכים למבני ציבור מתייחסת למבני ציבור ברמה כלל עירונית, ומטרתה להגדיר את התוספת הנדרשת עבור צרכים כלל עירוניים לעיר בת 30,000 נפש ולעיר בת 70,000 נפש.
- חלק מהצרכים הכלל עירוניים (כמו מד"א) אינם ממוקמים בד"כ במע"ר.
- בכל חלופת תיכנונית תכנון המע"ר צריך לקחת בחשבון יעד אכלוס של 70,000 נפש לגבי מוסדות ציבור כלל עירוניים.

3.1 צרכים כלל עירוניים לעיר בת 70,000 נפש

מיקום רצוי	שטח	דונם	מכללה	חנוד
אדיש	30-35	דונם	מרכז מדע ואומנויות (בתכנון)	
מרכז ספורט	20-30	דונם	קנטרי קלאב	ספורט
מרכז ספורט	25		אצטדיון עירוני	
מרכז ספורט	5		בריכת שחיה עירונית	
אדיש	4	דונם	בית כנסת עירוני ראשי + מקווה	דת
אדיש	6	דונם	שרותים קהילתיים לבריאות הנפש + תחנה לבריאות המשפחה	בריאות
אדיש	3	דונם	דיוור מוגן סוציאלי 120 יח"ד	רווחה
מע"ר	5	דונם	מוזיאון עירוני	תרבות
מע"ר	7-10	דונם	מרכז תרבות עירוני	
מע"ר	3	דונם	ספריה עירונית מרכזית	
מע"ר	2	דונם	מרכז מוסיקה	
מע"ר	4	דונם	מרכז פדגוגי + מרכז תקשוב	

צרכים כלל עירוניים לעיר בת 70,000 נפש (המשך)

שטח	מיקום רצוי		
דונם	7	מע"ר	• בית עיריה
		מע"ר	• דואר מרכזי
1000-1500 מ"ר		מע"ר	• משרדי ממשלה
דונם	4	אדיש	• מרכזות טלפונים 2X
דונם	4	אדיש	• מד"א
דונם	4	אדיש	• מכבי אש
דונם	2	אדיש	• מרכז בקרה הג"א
דונם	4	אדיש	• תחנת משטרה

מאפיינים 3.2

- מבני הציבור, השטחים הפתוחים ורמת השרותים הציבוריים הניתנים בעיר מהווים מרכיב חשוב בקביעת מידת האטרקטיביות של העיר למגורים.
- חלק מהשרותים הציבוריים הכלל עירוניים הינם בעלי זיקה למרכז העסקים הראשי.
- המע"ר המתוכנן באור עקיבא נמצא במרכז הגיאוגרפי של העיר ובנגישות גבוהה לצירי תנועה עירוניים ובין עירוניים. נגישות מירבית לכלל האוכלוסיה הינה חלק בלתי נפרד מההגדרה החברתית של השרות הציבורי.
- מיקום המע"ר המתוכנן באור עקיבא מאפשר במידה רבה נגישות מחלק גדול של העיר גם ללא רכב. (קיימת בעיה של חצית דרכים ראשיות).
- אחד מהיעדים בתכנון המע"ר הוא הפיכתו לנקודת מפגש בין אוכלוסיות בתוך ומחוץ לעיר. מפגש המתאפשר ע"י אוכלוסיות שונות המגיעות לצרכים שונים למע"ר. מיקום מבני ציבור במע"ר מחזק אופציות של מפגש בין אוכלוסיות.
- שילוב השימושים של שרותים ציבוריים - פנאי - מסחר ועסקים יחד עם מגורים תורם, במידה רבה, לפיתוח מע"ר בו מתקיימת פעילות בכל שעות היממה.

3.3 המלצות למיקום מבני ציבור במע"ר העיסקי (המרכז האזרחי)

אנו ממליצים לשלב במע"ר העיסקי שימושים ציבוריים כלל עירוניים בשני תחומים עיקריים:

- תרבות ופנאי

- מינהל ציבורי

תרבות ופנאי

בשטח המיועד למבני ציבור בחלקו הצפון מזרחי של המע"ר, אנו מציעים למקם את המרכיבים הבאים:

מרכז תרבות עירוני

ספריה עירונית

מרכז מוסיקה

מרכז פדגוגי + מרכז תקשוב

מרכז בריאות משולב הכולל בתוכו שרותי בריאות קהילתיים:

- תחנה לבריאות המשפחה

- מרכז יום לקשיש

- שרותים קהילתיים לבריאות הנפש

- מרפאה מקצועית של אחת מקופות החולים

במרכז האזרחי אנו ממליצים לשלב:

□ מוזיאון עירוני - ניתן לפתח במתכונת של מוזיאון פתוח אשר יסייע גם ביצירת החיבור בין המע"ר של אור עקיבא לבין עתיקות קיסריה.

הערה: לדעתנו רצוי לשקול שילוב מרפאה מקצועית במע"ר העיסקי תהליך הפרטה בתחום הבריאות יוצרים זיקה בינו לבין מרכיבים עיסקיים.

מינהל ציבורי

שילוב של פעילות המינהל הציבורי עם פעילויות עיסקיות (מסחר + משרדים) תורם במידה רבה, לחיזוק המע"ר כמקום מפגש בין אוכלוסיות ולאינטנסיביות רבה יותר של פעילות לאורך שעות היממה.

האוכלוסיות בהן מדובר הן:

- אוכלוסיות העובדים

- אוכלוסית המשתמשים בשרותים

לדעתנו רצוי למקם את בית העיריה הדואר המרכזי ומשרדי הממשלה במרכז האזרחי בשילוב עם משרדים עסקיים ומסחר.

4.1 מערכת המסחר מצב-קיים

סה"כ שטחי המסחר בעיר מגיע ל-13.650 מ"ר בעוד שהיקף שטחי המסחר המחושב לאור עקיבא בהתבסס על פרמטרים מקובלים לשנת 1997 (0.8 מ"ר לנפש) הנו כ-15.200 מ"ר. הפרש הקיים מהווה ביטוי חלקי לחולשה היחסית של מערכת המסחר בעיר.

באור עקיבא ניתן להבחין בין מסחר קמעוני בשולי העיר, ומסחר קמעוני במוקדים. המסחר הקמעוני השכונתי סובל מרמת הכנסה נמוכה ביותר (עס"מ שיחות שערכנו עם בעלי עסקים) שנובע מתדמית מכות הקנייה הנמוך של תושבי אור עקיבא (מיקום 180 מתוך 188 במדד החברתי כלכלי לשנת 1995) ומאידך מהתחרות של קניון אורות וגרינברג.

היקף שטחו המסחר והמשרדים בעיר הוגדרו על בסיס סיור בעיר ונתוני ארנונה.

מתוך נתוני הארנונה עולה התמונה הבאה של הרכב המסחרי הקמעוני:

מסחר שכונתי (מוצרים יום יומיים)	חנויות קמעוניות בעיר הותיקה	כ- 2200	מ"ר
	חנויות קמעוניות בשכונת אורות	כ- 1000	מ"ר
	בנקים	כ- 750	מ"ר
	סה"כ	3950	מ"ר
מסחר בשולי העיר (מוצרי חפוש)	קניון אורות	כ- 8500	מ"ר נטו
	גרינברג	כ- 1000	מ"ר
	חנות מפעל דיקסון	100	מ"ר
	סה"כ *	9600	מ"ר

סה"כ המסחר השכונתי מהווה 28% מכלל המסחר.

* ללא מעברים/חניה. (סה"כ השטח הבנוי כולל מעברים וחניה הינו 12.400 מ"ר)

4.2 ניתוח מאפייני המסחר בעיר

מקובל להבחין ב-3 קטגוריות עיקריות של מוצרים, לפי תדירות הרכישה שלהם וה"מאמץ" המושקע ברכישתם.

בקטגוריה הראשונה נכללים "מוצרי נוחות" שניתן לכנותם מוצרי "יום יום" כגון: מזון-לצריכה שוטפת, תרופות חומרי ניקוי, צרכי עשון. מוצרים אלו נרכשים בעקר בתנות השכונתיות, בקטגוריה השניה נכללים "מוצרי חפוש" נרכשים על בסיס של עונתיות, לאחר חפוש והשוואה, תוך התייחסות לאיכות ומחיר כגון: מוצרי בגוד והנעלה, רהוט מוצרי חשמל תכשיטים ומוצרי אופנה. מוצרים אלו הינם בעלי אופי של קינון והתמקדות מרכזים או מוקדים מסחריים, וניתן להכללים בקטגוריה של עסקים ברמה העירונית.

בקטגוריה השלישית נכללים "מוצרי איכות" כגון אופנה עילית מסעדות יוקרה, מוצרים שהצרכן מוכן להשקיע מאמץ מיוחד ברכישתם והם בעלי סיפי כניסה גבוהים ושיכים לקטגוריה של המסחר וברמה אזורית

מערכת המסחר של אור עקיבא (פרט לקינון אורות וגרינברג) מאופיינת בבזורה. ריכוזי המסחר הקיימים הינם מרכז שווקים קנדי, חנויות לאורך רחוב בלפור, מרכז המסחרי ברחוב רוטשילד, מרכז קניות בככר אורות (מפגש שדי דוד המלך רח' התמר ורח' האלה). המרכזים הנ"ל הנם בעלי אופי של מרכז שכונתי, ואינם כוללים "מוצרי חפוש" ו"מוצרי איכות".

המרכז המסחרי בקרית "אורות", חדש יחסית ובנוי כרחוב קניות מסביב לככר. הקרבה למע"ר החדש יוצרת פוטנציאל לציר מחבר בין רחוב הקניות לשטח המסחרי במע"ר.

4.3 מערך המשרדים - מצב קיים ומאפיינים

אין בידינו נתונים על היקף המשרדים בעיר (פרטיים או ציבוריים) בהערכה גסה נראה כי מערכת המשרדים הציבוריים (עיריה חברה כלכלית ומשרדי ממשלה) היא נורמטיבית באופיה ומכילה את היקף השטחים הנדרשים בעיר בגודלה הנוכחי, כאשר היא פזורה במספר אתרים בעיר. לעומת זאת מהנתונים החלקיים ברור כי מערכת השרותים העיסקים והפיננסיים בעיר, המהווה את הבסיס העיקרי לביקושי שטחי משרדים פרטיים מקימת רמת שרות מינימלית (3 בנקים 15 עסקי בטוח, נדלן עו"ד וכו') שה"כ כ-1000 מ"ר בנוסף אנו מעריכים כ-3000 מ"ר משרדים מוניציפליים וממשלתיים.

סה"כ שטחי משרדים באור עקיבא כיום כ - 4,000 מ"ר.

4.4 ניתוח מצב קיים - משרדים ושרותים עסקיים

□ עפ"י נתוני הארנונה, באור עקיבא כיום כ-4,000 מ"ר שטחים המשמשים לשרותים ציבוריים פיננסיים עסקיים ואישיים המהווים כ-0.4 מ"ר לנפש. גודל נמוך ביותר בהשוואה חדרה ולנתניה.

□ אור עקיבא מתאפיינת במספר גדול יחסית של עסקים ומשרדים בתוך הבתים, עליהם אין מידע באשר להיקף השטחים. למרות נתון זה ההערה הראשונה עומדת בעינה.

□ השטח המצומצם למשרדים הקיים בעיר מצביע, להערכתנו, על הביקושים המאפיינים את אוכלוסיית אור עקיבא עפ"י הרמה הסוציו-כלכלית של תושבי העיר, כיום. נתוני רמת ההשכלה וסוגי התעסוקה הקיימים בעיר מצביעים על כך שאחוז המועסקים בשרותים פיננסיים בעסקיים נמוך מהמוצע של נפת חדרה (14.4%).

5.1 מערך החבורה

מערך הכבישים האזורי והשנויים המתוכננים בו ישפיעו על 3 מרכיבים עקריים:

- נגישות של אוכלוסיה מתוך העיר ומהאזור אל המע"ר וההשלכות לגבי היקף האוכלוסיה שתשתמש במע"ר ומאפייניה.
- תמהיל השימושים - הערכות לגבי הפוטנציאל שיוצר מערך התחבורה המתוכנן לשימושים השונים.
- מיקום השימושים - מיקום העוגנים ומיקום השימושים השונים בהתייחס למערך הכבישים הקיים והמתוכנן.
- אור עקיבא ממוקמת בין כביש מס' 2 וכביש מס' 4. כבישי רוחב המחברים כיום בין שני כבישים אלו הם במחלף קסריה דרומית לאור עקיבא.
- כיום ניתן להגיע מחוץ לאור עקיבא לאזור המע"ר רק דרך כביש מס' 4 בשתי כניסות מקבילות האחת מהכניסה הראשית ליד קניון אורות דרך שדרות הנשיא וייצמן, והשנייה "הכניסה ההסטורית" דרך האקליפטוס משדרות שידלובסקי.

מערך כבישים מתוכנן

מתוכנן מחלף בג'סר עזרקא על כביש מס' 2 שיהווה חיבור באמצעות כביש רוחב 563 עם כביש 6 וכביש 4. ומחלף נוסף - מחלף אור עקיבא.

- מחלף ג'סר עזרקא יצור למעשה את הכניסה הראשית לאור עקיבא מצפון על כביש מס' 2.
- שדרות הנשיא וייצמן והמשכן צפונה לשכונות הצפוניות שמתוכננות של העיר יהפוך לעורק התחבורה הראשי המחבר בין הכניסה הצפונית לעיר לבין הכניסה הקיימת מכביש מס' 4 והמשכו לאזור התעשייה המתוכנן במזרח.
- מהמחלף בג'סר עזרקא מתוכנן כביש שרות לכביש 2 שיגיע עד לדרום העיר דרך מחלף שדרות שדלובסקי בצומת בה ממוקם במע"ר. מחלף זה יצור חיבור בין אור עקיבא וקיסריה בצומת המע"ר, במחלף אור עקיבא.

מחלף אור עקיבא (בצומת בשוליים המערביים של המע"ר המתוכנן)

- לבאים מת"א תיווצר אפשרות לרדת לאור עקיבא עם אפשרות של פניה לקיסריה. לבאים מצפון - יש אפשרות לעלות למחלף ולפנות לקיסריה. הכניסה מצפון לאור עקיבא אינה אפשרית במחלף זה אלא רק במחלף הצפוני של ג'סר עזרקא.
- היציאה מאור עקיבא לכוון צפון גם היא אפשרית רק על המחלף של ג'סר עזרקא (דרך שרות עד המחלף)
- המחלף החדש באור עקיבא יאפשר יציאה לכוון ת"א ולכוון קיסריה.

מעריך כבישים מתוכנן

- המחלף המתוכנן בגיטר עזרקא יוצר פוטנציאל של תנועה עוברת של יוממים לפארק התעשייה קסריה מצפון, במחלף המתוכנן בצומת המע"ר יוצר פוטנציאל של תנועה לכנסת מדרום.
- "הקשת" של שדרות הנשיא המפרידה בין אזור מבני הציבור למתחם האזרחי יכולה להוות מוקד לפעילות מסחר ומשרדים שיראה מהדרך וישרת גם את האוכלוסייה העוברת.
- ציר שד' וייצמן צפונה והמשכו בשד' דוד המלך לכוון דרום יוצר למעשה חיבור תחבורתי בין המוקדים הקיימים בעיר (קניון אורות במזרח, המע"ר הישן והמשכו צפונה בשוק קנדי ובדרום אזור מסחר, שכונת אורות) למע"ר החדש כציר הליכה מסחרי.
- להערכתנו רמת הנגישות של "העורף" של אור עקיבא (זכרון יעקב, פרדס חנה-כרכור, בנימינה) לא תושפע באופן משמעותי משנויי התשתית התחבורתית המתוכננת.
- המחלף בצומת המע"ר (מחלף אור עקיבא) מחזק את הקשר בין אור עקיבא וקסריה.
- דרך השרות המתוכננת, מקבלת משנה חשיבות שכן היא מייצרת את החיבור ולכוון צפון עבור כל מי שמגיע לאור עקיבא וקסריה מדרום (שלא דרך כביש מס' 2).

מחירי נדל"ן באיזור שפילת החוף - דירות יד שניה

השוואה של מחירי דירות 4 חדרים: (דצמבר - 96)

דירות חדשות + תוספת של 18-28%

\$ 110,000	אור עקיבא
\$ 120,000	אורות
\$ 130-150,000	חדרה מרכז
\$ 120-130,000	חדרה גבעת אולגה
\$ 150-180,000 (חדש)	גבעת אולגה (ליד הים)
\$ 125-130,000	חדרה בית אליעזר
\$ 90-130,000	פרדס חנה
אינן דירות כמעט וגם הדירות הם לא דירות סטדרט (וילות)	
\$ 110-130,000	זכרון יעקב
\$ 165,000	כרכור
\$ 145,000	נתניה ג. האירוסים
\$ 145,000	נתניה ק.גורדאו

שכירות חנויות

מחיר למ"ר	
\$ 25	אור עקיבא - קניון אורות - חנות
\$ 10	שכונת אורות - חנות
\$ 18	חדרה - בית אליעזר קניון
\$ 15-30	בעיר
\$ 12-15	זכרון יעקב - במרכז
\$ 12-15	פרדס חנה - מרכז

מחירי קוט"ג (כל המחירים הם בדולרים)

מחיר מגרש	מחיר ב-\$	שטח מגרש מ"ר	שטח בנוי מ"ר	מקום
70	240	430	180	בנימינה
180	350	330	170	קיסריה
130	250	250	120	
65	190	330	125	אורות
130	280	250	150	זכרון
60	210	330	150	חדרה - נווה חיים
60	190-230	330	150	חדרה - עיר
95	195-240	330	150	פרדס חנה

אוכלוסיה

- סה"כ אוכלוסית המרחב הכולל את זכרון יעקב בצפון, בנימינה, אור עקיבא, קיסריה, פרדס חנה - כרכור וג'סר עזרקא מגיע כיום ל-63,800 נפש.
(ראה טבלה בתרשים מ.ע.ר אור עקיבא מוקדים משפיעים ברמה האזורית).
- אוכלוסית חדרה הנה כיום 62,700 נפש.
- פרדס חנה - כרכור (מבחינת גודל אוכלוסיה קיים ומתוכנן), מתחרה עם אור עקיבא על מיקומה במרחב האזורי כמרכז עירוני.
- עפ"י התכנון לתוספת אוכלוסיה באזור, תגיע סה"כ האוכלוסיה במרחב (ללא חדרה) לכ-200,000 נפש, כאשר חדרה לבד תגיע עפ"י תוכניות מאושרות ל-136,000 נפש ועפ"י פרוגרמה של העיריה ל-173,000 נפש.

דרוג ישובי המרחב עפ"י רמה חברתית - כלכלית של אוכלוסיה 1995. (*)

מיקום מסה"כ הישובים (1)	מס' אשכול (2)	שכר ממוצע לחודש של שכיר 1993 (3)	
143	7	3512	זכרון יעקב
123	6	2959	בנימינה
126	6	2653	פרדס חנה
8	1	1752	אור עקיבא
6	1	----	ג'סר עזרקא
113	5	2607	חדרה

(1) סה"כ 188 ישובים ככל שהמספר גדול יותר המיקום גבוה יותר.

(2) סה"כ 8 אשכולות ככל שהמספר גדול יותר המיקום גבוה יותר.

(3) ממוצע ארצי בשנת 93 - 2,907 ש"ח.

- אור עקיבא נמצאת בדרוג הנמוך ביותר מבין הישובים באזור (לפי ג'סר עזרקא).
זכרון יעקב, בנימינה ופרדס חנה מתחרות עם אור עקיבא על משיכת אוכלוסיה חזקה.
- עפ"י המדרג ורמת הכנסה ממוצעת, אוכלוסית המרחב מהווה אוכלוסיה בעלת כח קניה גדול יותר מאוכלוסית אור עקיבא.
- שכר ממוצע לחודש באור עקיבא נמוך בכ-45% מהממוצע הארצי.

השלכות עקרוניות

- יש תחרות בעיקר מצד פרדס חנה-כרכור על משיכת אוכלוסיה ועל מיקום כמרכז עסקים עירוני במרחב המידי. זכרון יעקב מהווה גם היא תחרות על משיכת אוכלוסיה חזקה אם כי כבר כיום היא "מיצבה" את עצמה ברמת מחירי דיור גבוהים יחסית.
- היכולת של המע"ר באור עקיבא למשוך אוכלוסיה פוטנציאלית מהמרחב האזורי שלה תלויה במידה רבה בהעלאת הרמה הסוציו-כלכלית של תושבי אור עקיבא בכלל ושל תושבי המע"ר בפרט, ובמידת האטרקטיביות של המע"ר, עבור אוכלוסיה זו.
- (*) אפיון הרשויות המקומיות ודרוגן, הלמ"ס פרסום 1093, 1995.
הרשויות המקומיות בישראל 94, נתונים פיזיים, פרסום 1021.

במרחב האזורי של אור עקיבא נמצאים בהליכי תכנון בשלבים שונים מספר רב של אזורי תעשייה, בנוסף לאזורי התעשייה הקיימים:

קיים	מתוכנן		
	270 ד'י	א.ת. צפוני	זכרון יעקב
	200 ד'י	פארק היין	
	750 ד'י	א.ת. צפוני	בינימינה
	750 ד'י	א.ת. מערבי	
א.ת. דרומי	3,600 ד'י	פארק תעשייה קיסריה	אור עקיבא וקסריה
א.ת. צפוני	900 ד'י	פאק המדע	
230 דונם	500 ד'י	א.ת. צפוני	פרדס חנה כרכור
	6,970 ד'י		סה"כ
1.073 דונם	1,433 ד'י	הרחבת א.ת. צפוני	חדרה
1.703	8,403 ד'י		סה"כ

□ שטחי התעשייה המתוכננים באזור יגדלו פי 7, ויהפכו את האזור למוקד פעילות כלכלית ותעסוקתית עבור תושבי האזור. יש להניח כי חלק מהמועסקים באזורי התעשייה, בעיקר בדרג הביניים (טכנאים הנדסאים) יבואו מתוך אור עקיבא הקיימת והמתוכננת וכתוצאה מכך ההכנסה הממוצעת בעיר ובאזור תעלה.

התעשייה יוצרת ביקוש למשרדים ולשרותים עסקיים, ביקושים אלו נוטים להתמקם באזורי התעשייה עצמם. במובן זה מהווים אזורי התעשייה הסמוכים לאור עקיבא (בעיקר פארק התעשייה קיסריה במזרח ופארק המדע קיסריה) תחרות למע"ר המתוכנן במשיכה של משרדים ושרותים עסקיים.

□ יתרון הנגישות של המע"ר והישיבה לאורך ציר של כביש מס' 2 יצטרך להתחרות עם פארק המדע (ע"י מחלף קסריה) ואזור המסחר המתוכנן במחלף ג'סר עזרקא. יש להניח כי המתירים במע"ר לשטח משרדים ושרותים עסקיים יהיו גבוהים יותר מאשר באזורי התעשייה המתוכננים.

□ אזור תעשייה מוצלח ואטרקטיבי מושך אליו שמושי קרקע של מסחר ושרותים, בד"כ מעבר לתכנון המקורי. שמושים מסחריים, בעיקר אלו הדורשים שטחים נרחבים לתפעול וחניה יטו להתמקם באזורי התעשייה שם מחירי השכירות ותנאי הנגישות והחניה נוחים יותר.

5.5 מערך המסחר המתוכנן במרחב

צמיחתם של הישובים העירוניים במרחב האזורי זכרון יעקב, בנימינה, פרדס חנה-כרכור והגידול המתוכנן באוכלוסייה, מלווה גם בגידול מתוכנן של שטחי המסחר בישובים אלו:

זכרון יעקב -

מתוכננים שני רכוזים מסחריים בנוסף למרכז הותיק של המושבה.

- * מרכז עדן - 6.5 דונם (5,700 מ"ר).
- * מחלף זכרון - 250 דונם - מתניח ושרותי דרך.

בנימינה

אין מרכז מסחרי משמעותי.
ולא מתוכננים שטחי מסחר חדשים

פרדס חנה - כרכור

מתוכנן מע"ר חדש שבו ככל הנראה ימוקמו גם שטחי מסחר

שרותי דרך ומסחר

באזור חדרה, ומתחם גן שמואל הנמצא בהליך פיתוח כ Power Center של כ-10,000 מ"ר של שטחי מסחר לרשתות גדולות בענפי המזון הביגוד צעצועים וכד'.
*

חדרה

- * צפון מזרח לשכונת אפרים 382 דונם (26,730 מ"ר)
- * מחלף אולגה.

* המע"ר המתוכנן בפרדס חנה יחד עם מרכז מסחר ושרותי דרך בגן שמואל מספקים את הביקוש למוצרי חיפוש, ויתנו באופן חלקי מענה גם למוצרי איכות לתושבי פרדס חנה ומזרח חדרה (בנוסף למסחר הקיים והמתוכנן בעיר חדרה).

* שטחי המסחר הקיימים והמתוכננים בזכרון יעקב יחד עם קניון אורות יספקו את הביקושים למוצרי חפוש לתושבי זכרון יעקב ובנימינה.

המע"ר של אור עקיבא יהווה לפיכך מע"ר שיספק את הביקוש לצרכי מסחר של תושבי אור עקיבא ותושבי המרחב האזורי בעיקר יוממים לאזורי התעשייה של אור עקיבא, וכן יספק את הביקוש לפעילות פנאי ונופש הנעה בציר הרוחב לקיסריה (גולף, ים, אמפיתיאטרון, עתיקות).

6. מסחר ומשרדים חיזוי ביקוש

6.1 חיזוי בקוש למסחר

הפעילות המסחרית באור עקיבא אמורה לתת מענה לביקושים של תושבי העיר, תושבי האזור ותנועה עוברת (יוממים, ומזדמנים).

נראה לנו שהפוטנציאל של תושבי העיר מנוצל כיום באופן מלא, בעוד שפוטנציאל תושבי האזור מנוצל כיום חלקית בקניון אורות (שם גם מנוצל הפוטנציאל של תנועה עוברת בכביש 4, ואילו הפוטנציאל של תנועה עוברת בכביש 2 אינו מנוצל בשל העדר נגישות.

בבדיקה השוואתית של מע"רים באזור המרכז (י) ניתן לראות ש"משקלו" של המסחר במע"ר נע בין 77%-90% כאשר המסחר השכונתי הנו בהתאמה 10%-23%. כפי שראינו באור עקיבא המסחר השכונתי מהווה 28% מסה"כ שטחי המסחר (תואם את המדד הארצי).

המדד הארצי למסחר / ענפי ל-1000 תושב בשנת 1992 הנו: (*)

290 מ"ר ברמה שכונתית

580 ברמה העירונית

100 ברמה הארצית

970 סה"כ שטחי מסחר ושרותים (בממוצע ארצי לכל 1000 תושבים).

אם נצא מתוך הנחה שהרמה הארצית מבטאת את הביקוש למסחר שהיוממים והאוכלוסיה האזורית, הרי שהמכפיל לתושב יהיה 0.68.

בהנחה שציר התנועה התיירותי התחזק יש להוסיף עוד 0.15 מ"ר מסחר לנפש שישרת תנועה עוברת

ניתוח שטחי מסחר ומשרדים - קיים מול חזוי

גודל אוכלוסיה			מכפיל (מ"ר לנפש)		סוג המסחר
50-70,000 נפש	30-40,000 נפש	19,500 נפש כיום			
		נדרש	קיים		
—	—	5,460	3,950	0.28	רמה שכונתית
27,000-40,600	17,400-23,200	16,185	13,500	0.58	רמה עירונית
5,000-7,000	3,000-4,000			0.10	רמה ארצית
7,500-10,500	4,500-6,000			0.15	תנועה עוברת
41,500-58,100	24,900-33,200	21,650	17,450	0.83	סה"כ ביקוש
28,000-44,600	11,400-19,700	4,200			תוספת נדרשת

(*) מקור: תמ"מ מחוז המרכז - הרץ פוגל

- הקף הבקוש לשטחי מסחר במע"ר תלוי במספר גורמים :
- * הגודל היחסי של אוכלוסית הישוב ואוכלוסית הישובים בפריפריה
 - * הנגישות ונפח התנועה בצירי התנועה האזור - מע"ר.
 - * האטרקטיביות של המע"ר במרחב האזורי.
 - * מאפיינים כלכליים חברתיים של תושבי אור עקיבא והפריפריה.
 - * גודל אוכלוסית המעסקים באזורי התעשייה של אור עקיבא.

א. הנחות יסוד

- הנחת מוצא שהביקושים של תושבי אור עקיבא לשרותים אישיים היוצרים ביקוש למשרדים לא יופנו לאזורי התעשייה במרחב. הביקושים הם בעיקרם לשרותים עסקיים ופיננסיים ברמה שכונתית ועירונית והם יופנו בעיקר למע"ר, משום שאלו שרותים שאנשים נוטים לצרוך סמוך מקום מגוריהם.¹
- ביקושים של חברות ופרמות באזורי התעשייה, נוטים להתמקס באזור התעשייה עצמו או במע"ר של ערים ראשיות (גדולות יותר) ולכן לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב הביקוש העתידי לשטחי משרדים במע"ר של אור עקיבא.*
- הביקוש למשרדים הינו בעיקר הביקוש הפנימי של תושבי אור עקיבא. (יש להניח שהביקוש למשרדים ביישובי האזור יסופק ברמה מקומית בזכרון יעקב בפרדס חנה וכו').
- הביקוש למשרדים ומסחר ילך ויתרחב עם צמיחת העיר והאזור והפיכתה לפחות נתמכת על המטרופולינים של ת"א וחיפה. (או ברמה אזורית, על המערי"ם של נתניה וחדרה).

ב. מודל הביקוש הצפוי למשרדים:

אומדן השטח הנדרש למשרדים נגזר על בסיס הקשר בין מספר המועסקים ביישוב (כוח העבודה) לבין המועסקים במשרדים ועל סמך ההנחה שעבור כל עובד נדרש שטח בניה מסוים.

להלן המדדים:

- כוח העבודה באור עקיבא מהווה 31% מכלל האוכלוסייה.²
- שיעור המועסקים במשרדים מתוך כלל המועסקים הנו 14.4% (זהו המדד לנפת חדרה בעוד שהמדד הארצי הנו 19.2%).
- שטח המשרד הנדרש למועסק הנו 12 מ"ר.

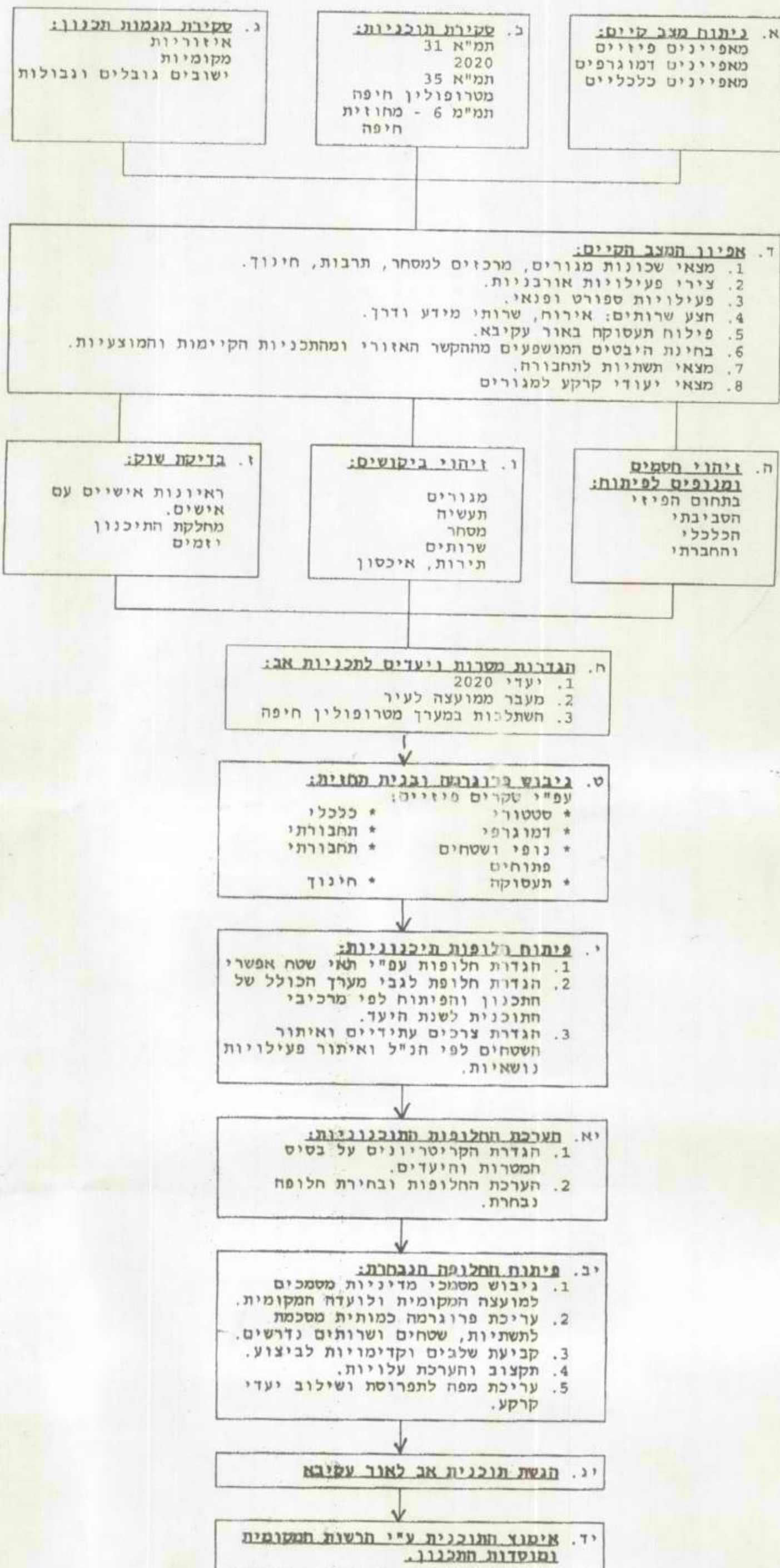
¹(*) מבוסס על בדיקות שנערכו לגבי מטרופולון ת"א והטבעות המקיפות אותו ע"י הכלכלן אהוד פסטרנק.

²(*) מבוסס על נתוני החברה לפתוח כלכלי של אור עקיבא.

ניתוח שטח משרדים - קיים מול נדרש

הפרמטר	כיום	באוכלוסית 30,000	ביעד 70,000
סה"כ מועסקים (31% מכלל אוכלוסיה)	5,896	9,300	21,700
תעסוקה במשרדים (14.4% מכלל המועסקים)	850	1,340	3,125
שטח נדרש (לפי 12 מ"ר לעובד)	10,200	16,070	37,500
שטח קיים:			
- עסקים	1,000		
- מנהל צבורי	<u>3,000</u>		
סה"כ	4,000		
סה"כ פער	6,200 מ"ר	12,000 מ"ר	30,000 מ"ר

תהליך עבודה מוצע לתוכנית אב לאור עקיבא



מודשים

תואר שלב מועד

ועדת היגוי

12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	12	11	10	9	16.09.98	הקמת ועדת היגוי + צוות מכון
																	א. ניתוח מצב קיים
																	ב. סקירת תכניות
																	ג. סקירת מנמנות מכון
																	ד. אפיון מצב קיים
																	ה. זרמי הסמים ומנופים
																	ו. זרמי ביטוחים
																	ז. בדיקת שוק
																	ח. הגדרת מטרת ויעדים
																	ט. גיבוש פרוגראמה
																	י. פיתוח חלופות תכנוניות
																	יא. הערכת החלופות
																	יב. פיתוח החלופה הנבחרת
																	יג. הגשת תכנית אב
																	יד. אימוץ התכנית ע"י הרשות

16.09.98



מילואים
 מילואים
 מילואים
 מילואים

ג'יטר א-זרקא

בית - חנניה

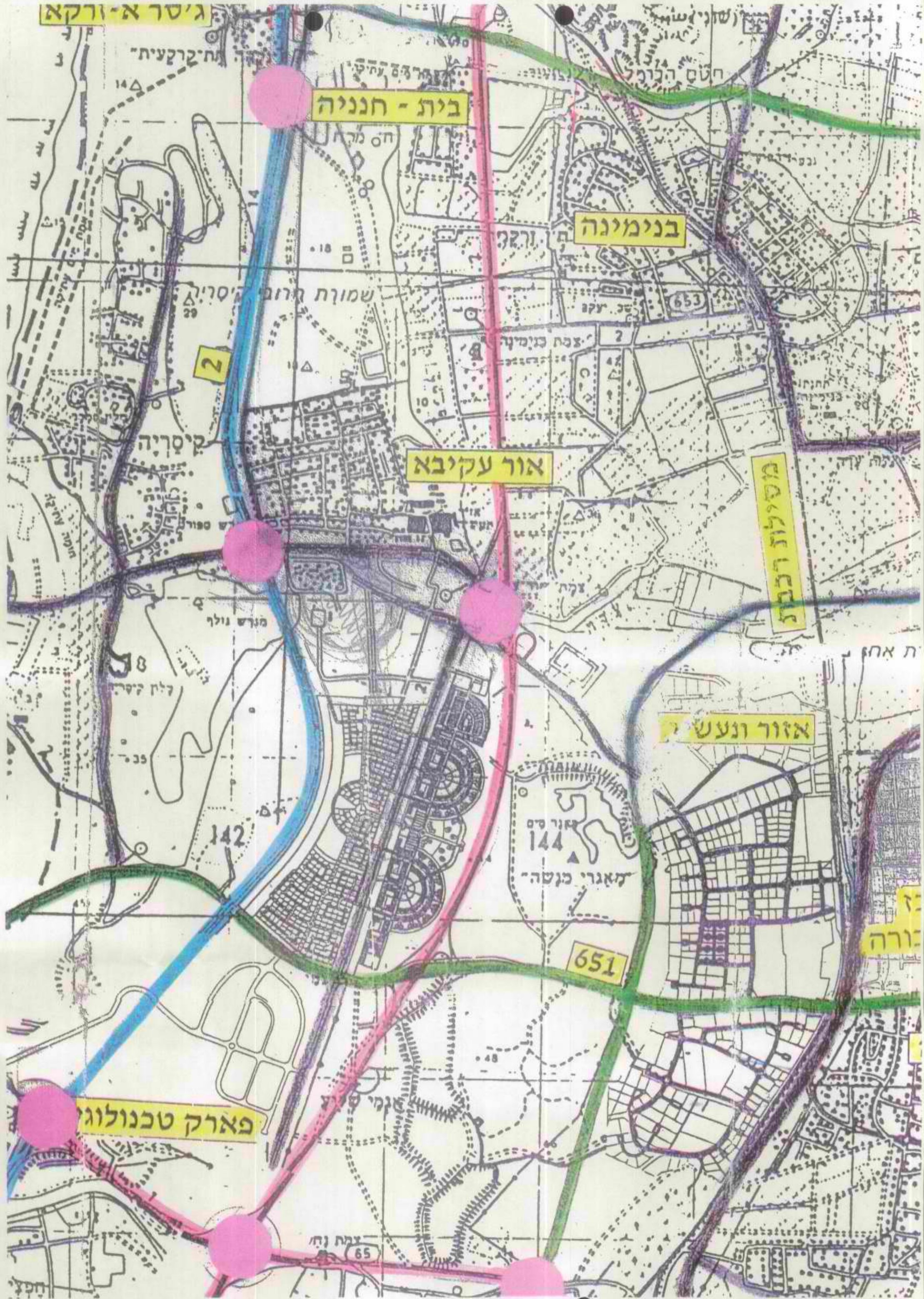
בנימינה

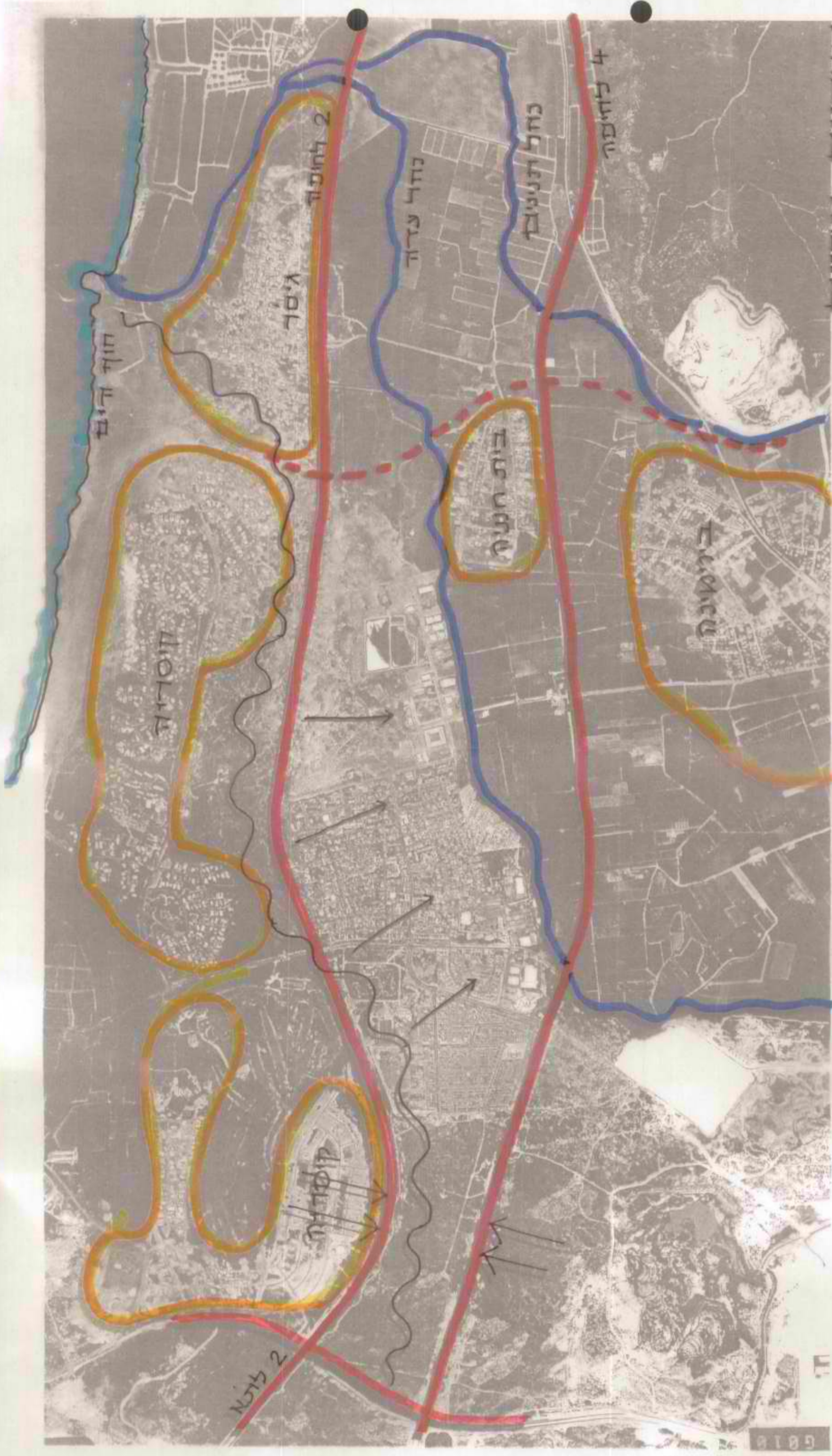
אור עקיבא

מסילת רכבת

אזור נעשי

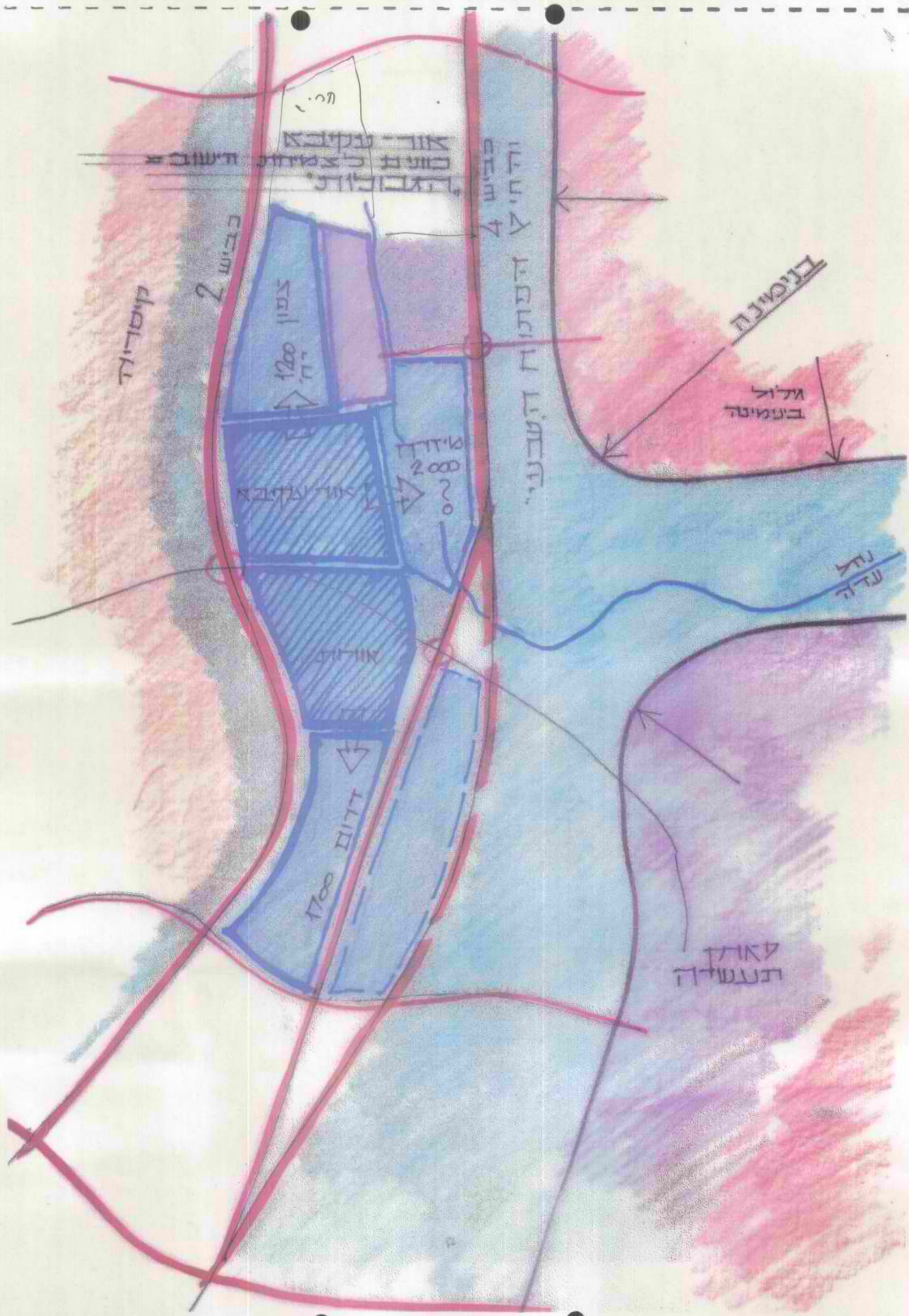
פארק טכנולוגי



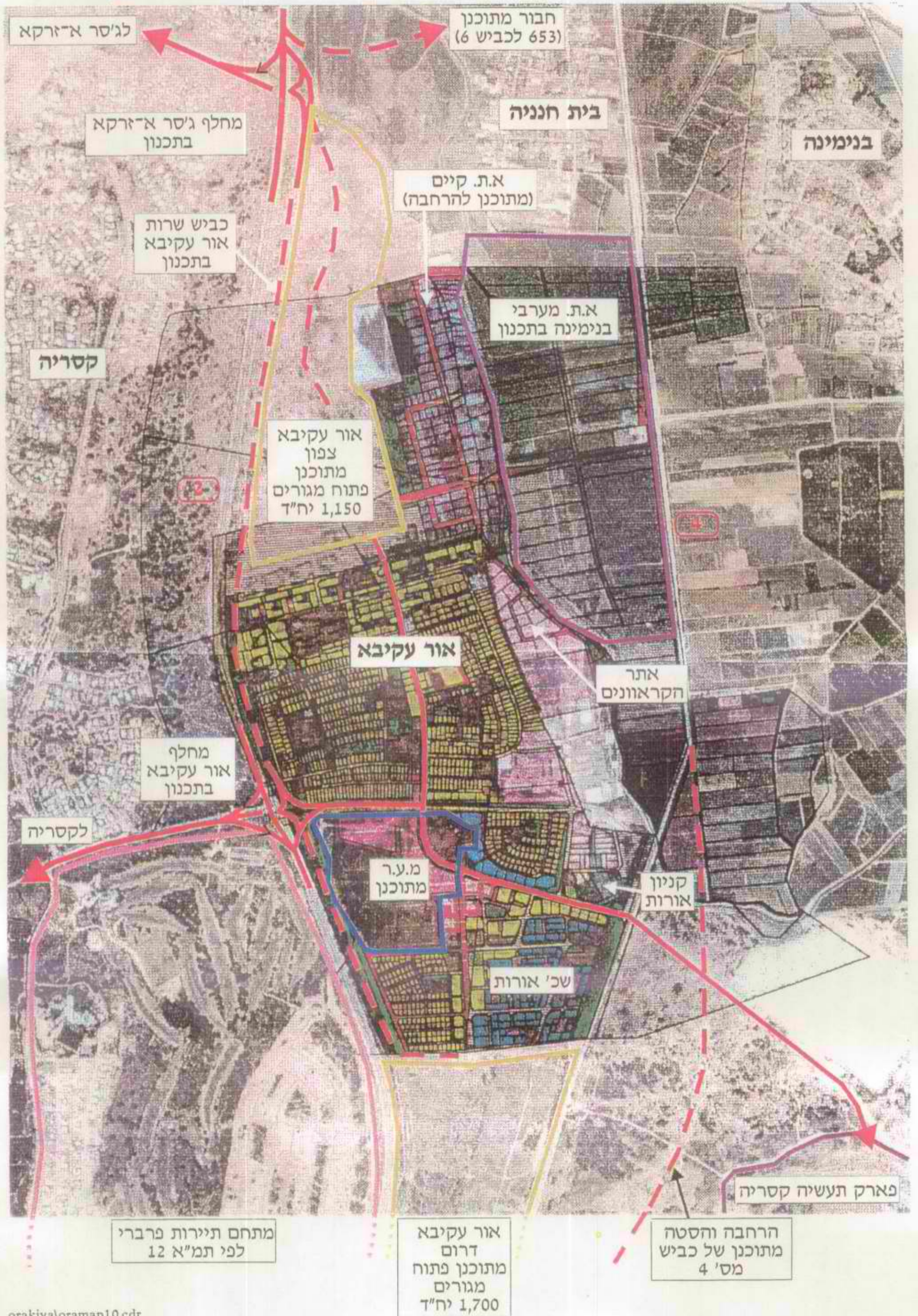


מחפשי פתוחים

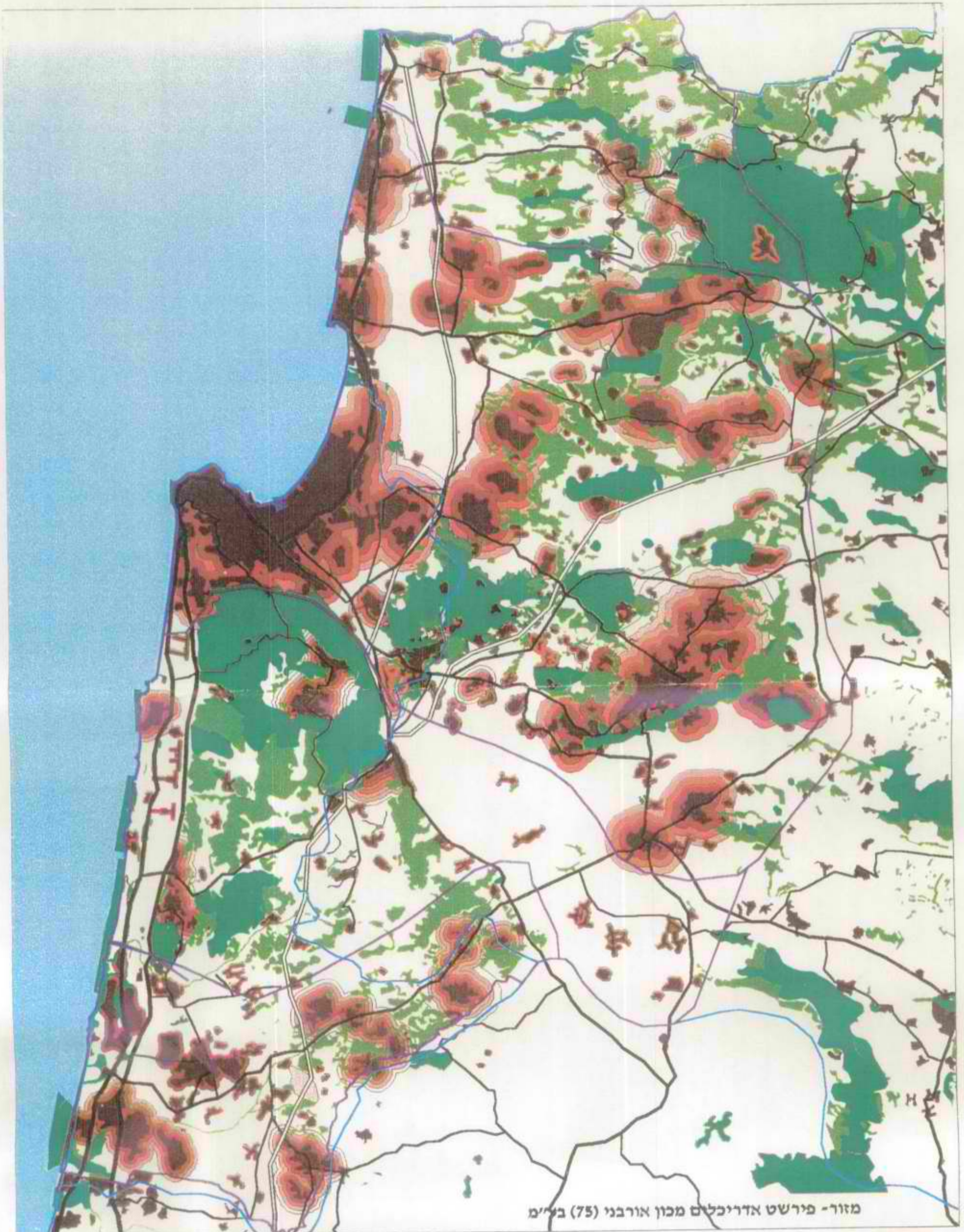
- איזור, סגור, בין פתוחים
- יעדים מרכזיים
- נחלים ונחלים
- ~ רמת גבעות



תמונת התכנון העתידית של אור עקיבא



מפה 1 התוספת הנדרשת להרחבת היישובים - איתור סכימתי לצורכי המחשה



מזור - פירסט אדריכלים מכון אורבני (75) בע"מ

קנה מידה 1:360,000

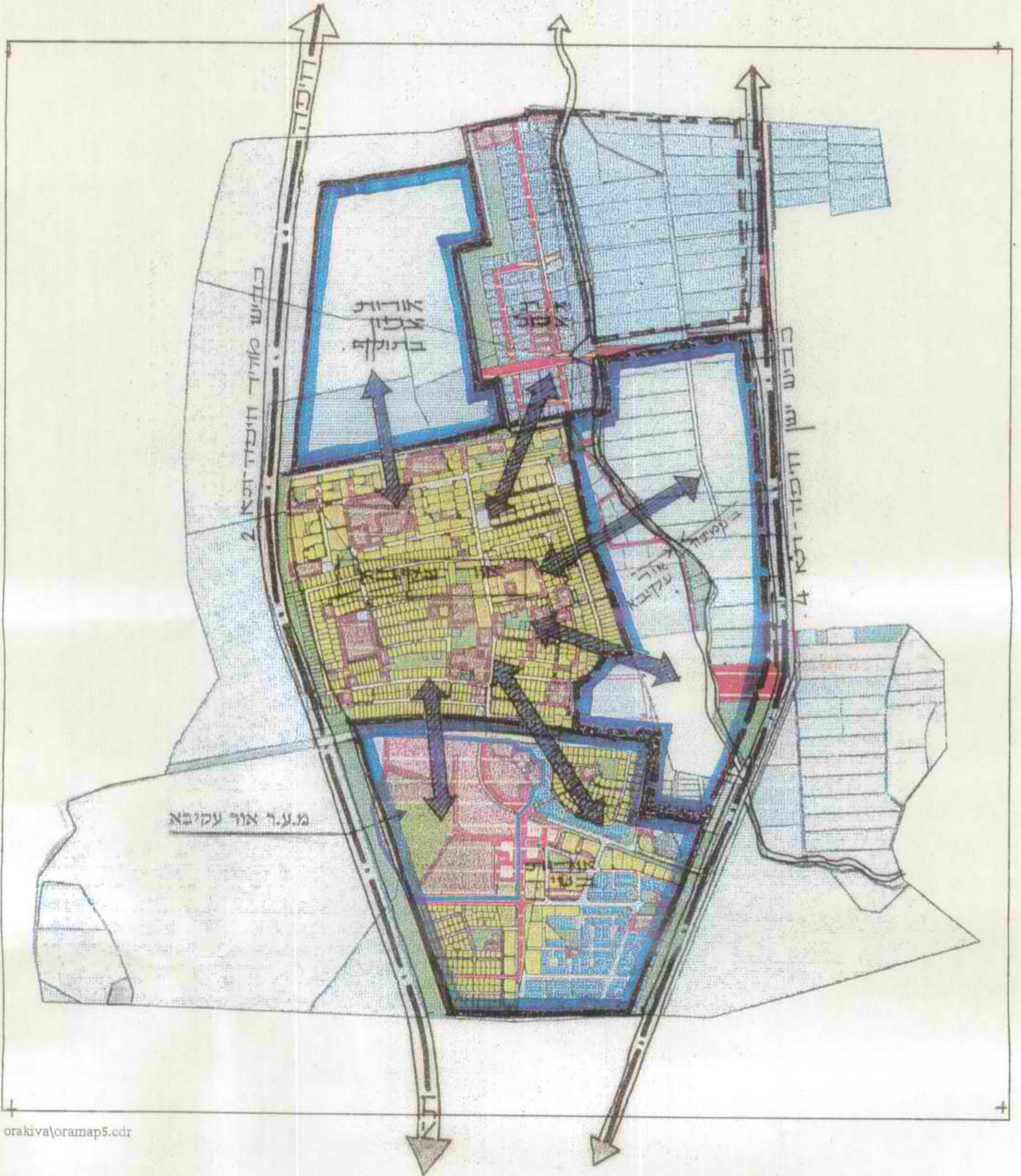
גבול מרחב תכנון
גבול מחוז

שטח יישובים קיים 1995
"הילה" לאיתור תוספת השטח ליישובים
בהיקף כפול מהשטח הנדרש

יער וחורש - קיים ומוצע
תמ"א 22
שמורות טבע ונוף
גנים לאומיים
מאושר ומוצע

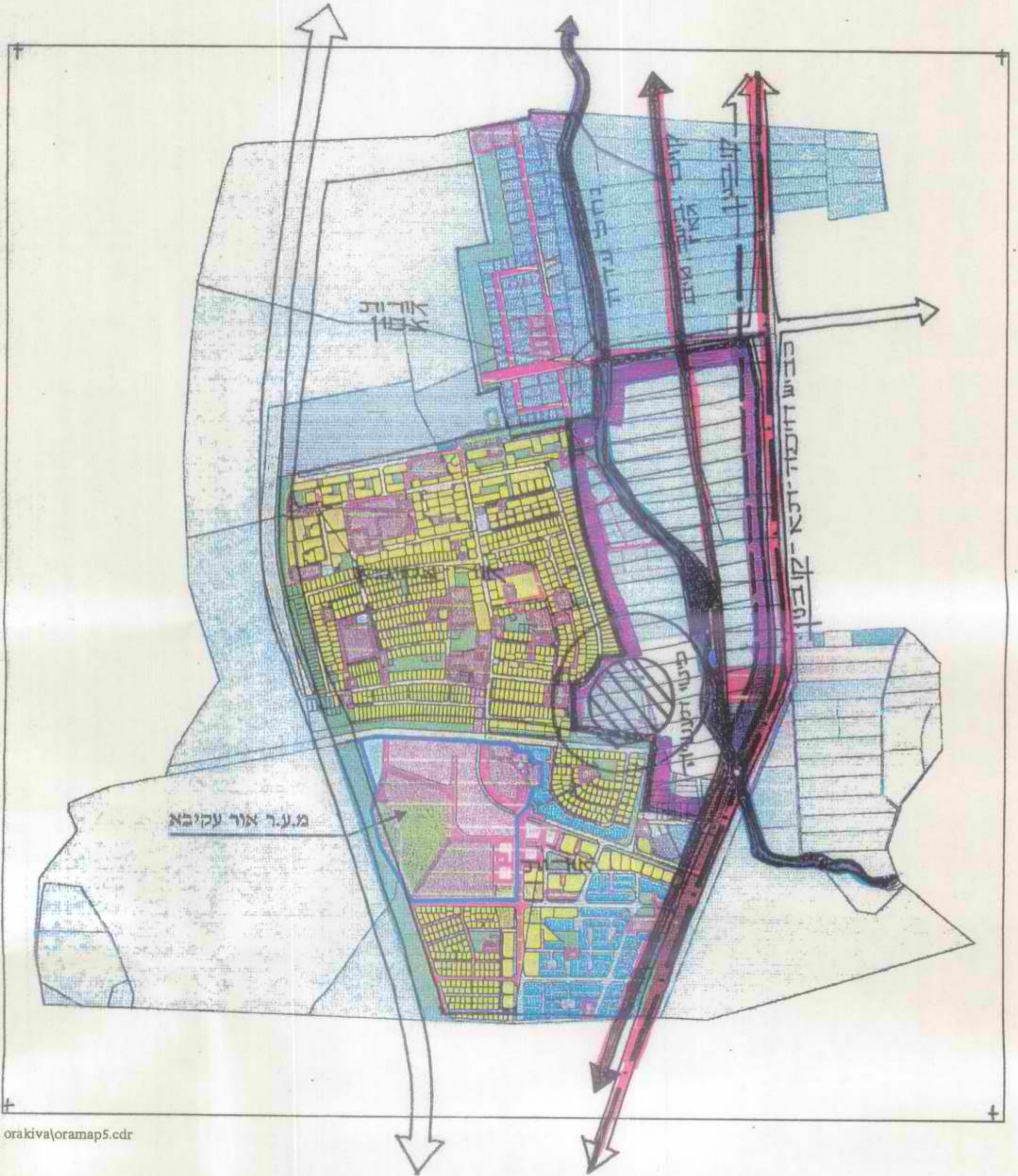
אור עקיבא - קומפילציית תוכניות בתוקף

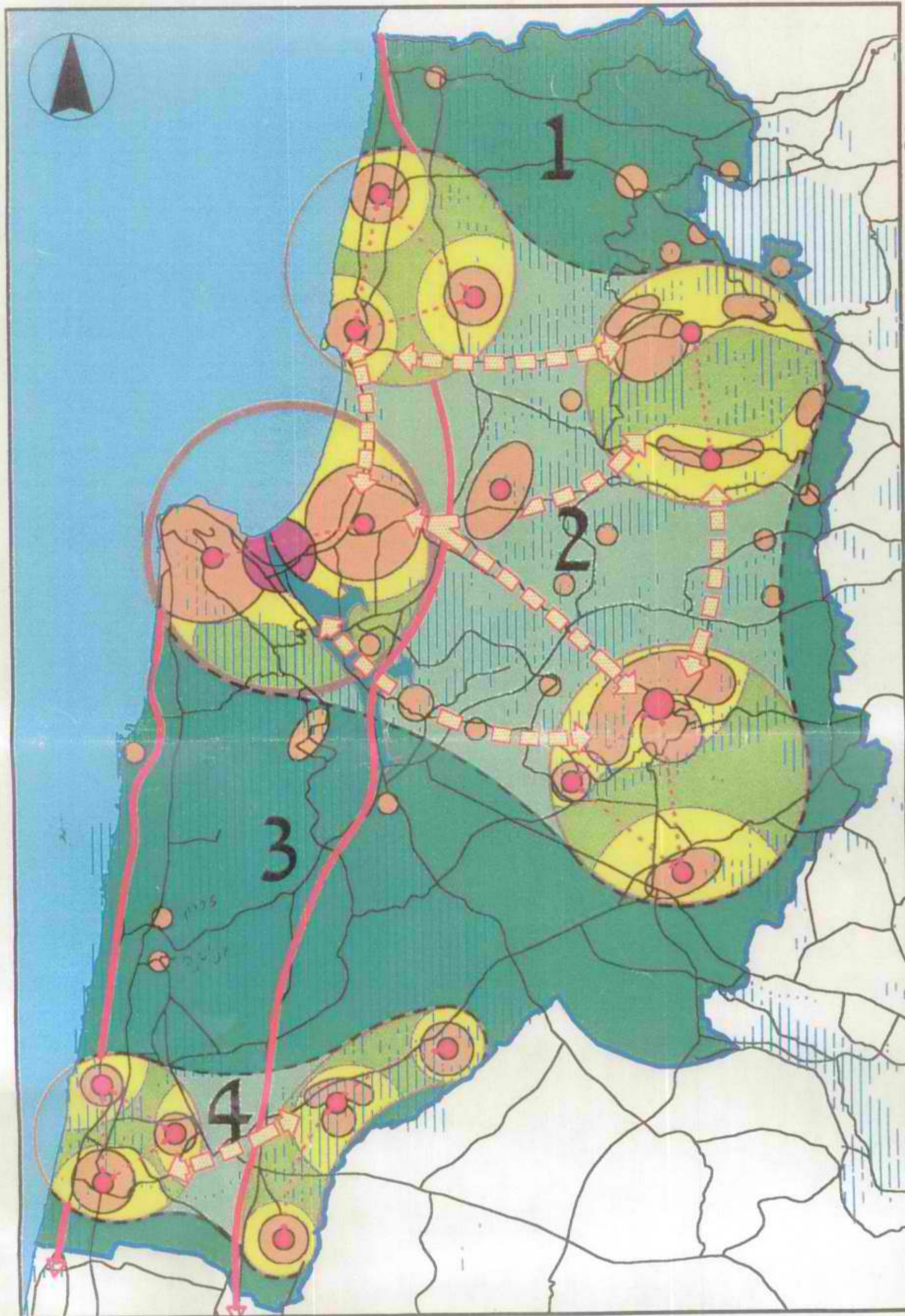
פוטנציאל גדילת הישוב
ע"פ גבולות טיבעיים



אור עקיבא - קומפילציית תוכניות בתוקף

אינז'ינרים זמבבלונד





- א. מרחבים ראשיים**
 - - - - -
- 1** מרחב פתוח צפוני
2 מרחב מעוייר צפוני
3 מרחב ביניים פתוח
4 מרחב ביניים מעוייר
- ב. מוקדי פיתוח**
 ליבה מטרופולינית
 מוקד עיור מרחבי
 מקבץ אורבני
- ג. מוקדי תעסוקה ושירותים**
 מוקד תעסוקה ושירותים מטרופוליני
 מוקד תעסוקה ושירותים
- ד. אזורי פיתוח**
 (Yellow shaded areas)
- ה. אזורים פתוחים**
 מרחב פתוח
 שטח פתוח במרחב מעוייר
 פארק מטרופוליני
 שטח פתוח במוקד עיור מרחבי
 שטח פתוח מוגן
- ו. אפיקי זיקה**
 אפיקי זיקה בין מוקדי עיור מרחביים
 אפיקי זיקה בתוך מוקד עיור מרחבי
 דרך ארצית מהירה
 דרכים תמ"א 3

מטרופולין חיפה ומחוז חיפה מסמך מדיניות
 צוות תכנון בראשות אדם מזור
 יגאל צמיר

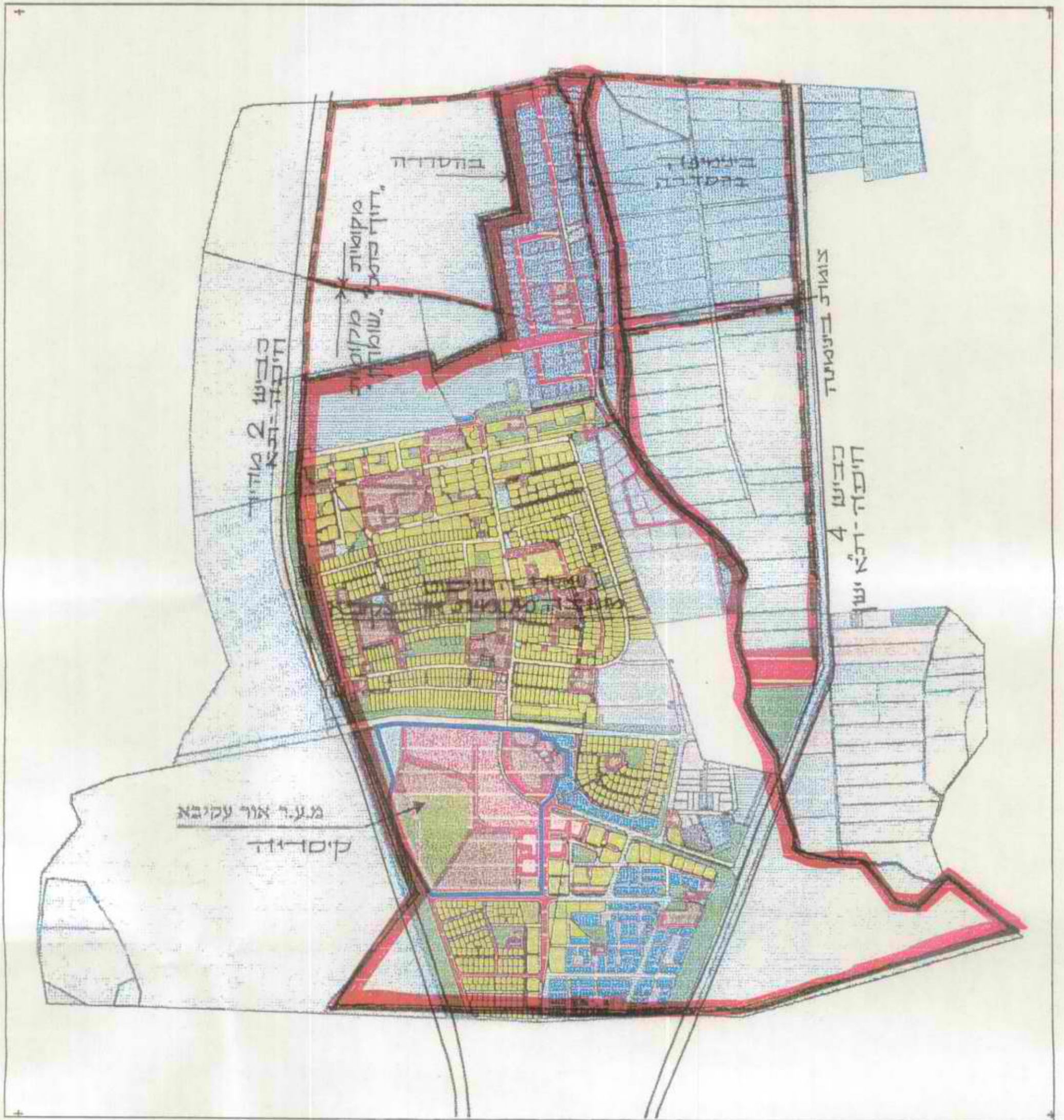
תכנית אב

מפה 1

מפה זו הוכנה ע"י צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ מוקד G.I.S אוגוסט 1998

אור עקיבא - קומפילציית תוכניות בתוקף

גבולות השיפוט - הסדרה



אדרים

ברעל
ליצק
כסיף
רבינשטיין

אדרים ובני ערים בע"מ

רח' תביל 11, רמת-גן 62522 טל. 03-6123040 פקס. 03-6123050
רח' המייסדים 43, זכרון יעקב 39700 טל. 06-6396420 פקס. 06-6391227

כ"א אדר, תשנ"ט
יום ג' 9 מרץ, 1999



לכבוד:

הגב' רבקה פלאו
לשירות הוראה

א.ג.נ.ח.

הנדון: תוכנית אב אור עקיבא

1. רצ"ב סקירה כללית של מגמות ההתפתחות באור עקיבא בהתייחסות:
 1. ניתוח מצב קיים.
 2. סקירת מגמות תכנון.
 3. זהוי חסמים ומנופים לפיתוח.

2. בפגישה הקודמת (18/3/99) נתרכז בעיקר:
 1. אפיון המצב הקיים.
 2. זהוי הביקושים והגדרתם.
 3. הגדרות מטרות ויעודים לתכניות האב.

בכבוד רב,

אלי רובנשטיין - אדריכל

כ"א אדר, תשנ"ט
יום ב' 9 מרץ, 1999

ישיבת צו הגוי - תכנית אב אור עקיבא

סיכום פגישה מיום 18/2/99

נוכחים:

יעקב אדרי - ראש המועצה מקומית - או"ע.
צבי פדלמן - מהנדס מועצת או"ע.
אדם קולמן - מהנדס הועדה.
סופיה אלדור - משב"ש אגף תכנון ובינוי ערים.
נוה מגן - משרד הפנים.
מריס גלזר - משרד הפנים.
אריאל שורצמן - מ.מ.י.
יהדית מוסרי - המשרד לאיכות הסביבה.
מוט כסיף - אדריכל.
אלי רובינשטיין - אדריכל.
גל גרונר - מהנדס תנועה.
ברוך גבינש - אדריכל נוף.
אורית כפרי - המשרד לאיכות הסביבה.
דפנה גרינשטיין - מתכנתת שיקום נחל תנינים.

אדם קולמן:

פתיחת הדיון

יעקב אדרי:

הזדמנות היסטורית לתכנון טווח ארוך, תוך הסדרת הגבולות המוניציפאליים לשוב. העתיד הכלכלי של אור עקיבא משתלב עם הקשר לפארק התעשייה בקיסריה, התכנית חייבת להתמקד בקשר האיזורי בין אור עקיבא, קיסריה ופרדס חנה.

סופיה אלדור:

משרד השיכון "מחפש" קרקעות מדינה, בסמוך ליישובים קיימות לצורך הרחבתם במסגרת פרישת האוכלוסין הכללית, השטח שנמצא בגובל לאור עקיבא "המשולש", מתאים וראוי לפיתוח, נערכה לגבם בדיקת היתכנות, בגלל מורכבת הישוב (אור עקיבא) והצורך בדיון כולל וראיה תכנונית כולל החליט משרד השיכון להרחיב את עבודת התכנון לתוכנית אב, רק בעקבותיה ינתנו חוראות ספציפיות לאיזור. וכן תיבחן אפשרויות לתוכניות פינני בינוי. לא הגיעו עורכי הפרוגרמות הכלכליות. החומר יופץ לישיבה הבאה.

אלי רובינשטיין - סקירה כללית של המצב הקיים:

מאפיינים הפיזיים של אור עקיבא הנמצאת בין כביש מס' 2 (מהיר חיפה ת"א) ל-4 (ישן) שהתפתח מצפון לדרום.
הישוב הקיים מורכב ממספר שכונות בצפיפות שונות החל "מבנה ביתך" בצפיפות של כ-2 יחידות לדונם/נטו ועד לשיכונים של 10 יחידות לדונם נטו.
הסקירה כוללת התייחסויות למגמות תכנון בתכניות 2020 תמ"א 35, ממטרופולין חיפה ותמ"מ 6.
איפיון האיזור כחלק מהמרחב הביניים המעויירי חדרה, פרדס-חנה ואור עקיבא באיזור המיועד לפיתוח של מקבץ האורבני הקים עד 50,000 - 65,000 תושבים תוכניות הרקע המוצגות ממטרופולין חיפה המדגישות את התפלגות האוכלוסייה, הרגישויות הנופיות באיזור ואת המרקם הקיים אור עקיבא-אורות.

מוצגת ההפתחות המקומית והאיזורית שטיקדיה המשרד שגדילה של הישוב לצפון ("אור עקיבא צפון" שכונה במתן תוקף לכ- 1200 יחידות) ודרום (אורות קיסריה" שכונה למתן תוקף לכ- 1800 יחידות דיוור).
המער המתוכנן במרכז הישוב יכלול שטחי מסוור להינוך ראשיים וכן כ- 6000 יחידות דיוור נוספות.

בנימינה ממרח במגמת גידול עד לכביש מס' 4 (עפ"י עקרונות תכנית האב שלה. קיסריה ממערב במגמת גידול עד כביש מס' 2, פארק התעשייה בגדילה עד לאיזור אגני השיקוע של מפעל נחלי מנשה. איזור ההחזרה של המים מהמים חוף טבעי בין הפארק לבין מתחם אור עקיבא. הגבול התכנוני הטבעי של אור עקיבא קבע בהסדר גבולות תהליך הנימצא אצל "חוקר". לדעתינו הגבולות הטבעיים של הישוב יקבעו ע"י כביש מס' 2 ממערב וע"י הכבישים האיזוריים הנמצאי בתחלקי תכנון שונים 651, 653 ניתן את כביש מס' 4 מזרחה (חבננה" הדרומית) ובכך להגדיל את עתודות הקרקע לתכנון עתידי לכ- 2000 יחידות נוספות ממרח לאור-עקיבא.
מוצגת סכמה רעיונית להשלבות. במערכת איזורית עפ"י העקרונות הנ"ל תוך פיתוח שכונות עתידיות ממרח לישוב הקיים.

אדם קולמו:

לא ניכנס עדין לתכנון, כדי לא לערב תהליכים.

גל גרונר:

עיקר עבודה שנערכה עבור הועדה המקומית "השומרון" שמטרתה תכנון מערכת התנועה במרחב תיכנון "שומרון".
הסקירה כוללת את מצ"ב התכנון של הכבישים האיזוריים 653 הצפוני, 651 הדרומי, 653 המזרחי.
וכן את האפשרות להטות כביש מס' 653 "קושר את בנימינה צפון מעוקף בנימינה (652) על תואי כביש מתכנית ש/23 לכביש מס' 4 מוצע להמשיכו עד כביש מס' 2. מציג חלופות שניבדקות דרומית בין ג'טר קיסריה ומשולב עם מחלף אור עקיבא. חלופה צפונית נישענת על הגשר הקיים בג'טר אל-זרקא.
הסטת כביש מס' 4 מזרחה עד "מאגרי מנשה" מאפשרת למחלף את הכניסות לפארק התעשייה ולאור עקיבא על כביש 4 בהתאם למדיניות מע"צ.
מציג בדיקה של הסטת קו מסילת הרכבת מתוך בנימינה לשולי כביש 4 בין בנימינה לאור עקיבא. ההסטת ניבחנה עקרונית עבור הועדה המקומית "שומרון".

סופיה אלדור:

מבקשת מ- ד.א.ל הצעה להסטת קו מסילת הרכבת תוך בחינת המשמעויות הכלכליות עבור בנימינה שנובעות מפינוי הקו במרכז הישוב.
כן מבקשת לערב את היועצים הכלכליים, מע"צ למשרד התחבורה.

יעל בורובסקי:

למיקום תחנת רכבת ומתנ"ח איזורי עשויות להיות השלכות תכנוניות רבות להתפתחות אור עקיבא.

גל גרונר:

מציע לשלב בבדיקה סקר מוצע יעד של נוסעים ברכבת.

סופיה אלדור:

מבקשת לזמן דיון עם נציגי משרד התחבורה.

אדם קולמו:

על הסטת קו מסילת הרכבת השלכות רבות על בנימינה.

נאוה מגן:

מציעה לבדוק את הנושא גם עם ועדת ההיגוי של תוכנית המתאר המחוזית.

סופיה אלדור:

מדגישה את חשיבות ההסטה של הרכבת לאו"ע "יתן דחיפה ליישוב".

אדם קולמן:

מבקש את "הגב" של הועדה המחחית שהם יזמינו את הדיון עם אנשי הרכבת.

סופיה אלדור:

מבקשת לסכם את נושא התחבורה בתוכנית אב לתחבורה כמחלק תכנוני שלם.

אדם קולמן:

בנושא כביש 651 (האזור הצפוני) החלופה הדרומית שהיא הטובה לאור עקיבא בעיתות על רקע של המחלף שנומד להיות מאושר באור-עקיבא ויש למצוא פיתרון הנדסי משולב, גל גרונר מדגיש שהפתרון של קשר לכביש האזורי 651 ויצרת ציר כניסה צפוני ליישוב "תוריד" את הלהצים ממחלף אור עקיבא בתנועה עוברת ותמנע חצית הישוב, לצפוני ודרומי.

ברור גבינט:

מדגיש את המצב הקיים ללא זהות נופית ומחפש התחברות למערכת גדולה. אדם קולמן מציע בדיקת שלוש הצירים הקשורים לים, תוך בדיקת שלוש ממקדים נופיים נחל עדה, אגני מנשה וחוף הים.

סופיה אלדור:

יש לפתח את נחל עדה תוך הדגשת יחוד הנהל ביישוב. מצינת עבודה שנעשתה בנדון במסגרת תוכנית ביקעת הנדיב שנערכה ע"י משרד השיכון.

אורית כפרי:

מציגה את האיזוד הניבדק כאיזור רגיש ביותר במחנית מי התהום, התחום נחצה ע"י 3 רצועות של קוי דלק ארציים וקוי ביוב איזוריים, מודגש קוי החשמל הארציים העוברים מודגש קוי החשמל הארציים הועברים בתחום בחלקו הדרומי מטורבינות הגאז המהוות גם מטרד אקוסטי, קוי מקורות מים ארציים וקידוחי מים רבים הנמצאים בסמוך למאגרי מנשה, מדינת רגישויות נוספות כגון: איזור תעשייה ישן ובו מפעל קיסריה פולמרים שבת ושרפים מסוכנים ביותר.

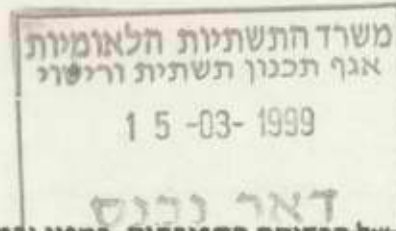
יהודית מוסרי:

נחל עדה - רצוי שיחיה הציר הירוק בתוכנית.

סיכום משלוח:

1. תפוצת חומר רקע עקרוני לחברי ועדת ההיגוי ומועד של יפחת משבוע ממועד הישיבה ע"י צוות התכנון באמצעות משרד השיכון.
2. הכנת חיהוי חסמים ומנופים לפיתוח זיהוי ביקושים לבדיקת שוק ע"י צוות התכנון לפגישה הבאה 18/3/99.
3. הכנת חומר נוסף בנושא הסטטת קו הרכבת חיפה ת"א (ד.א.ל + כלכלנים)
4. תאום פגישה עם משרד התחבורה ומע"צ. בנושא הרכבת ע"י משרד השיכון.
5. תוכנית אב בקעת הנדיב ע"י משרד השיכון.
6. הצגת פרוגרמות כלליות.

9.3.99
ORAKIVA.DOC



לאלי רובינשטיין, אדריכל
זכרון יעקב
פקס: 06-63912227

לאלי שלום רב:

לבקשתך, לחלו תמצית הממצאים של הבדיקה הסביבתית, במפוי ובמלל.

אור עקיבא

מפוי אילוצים, תשתיות ורגישויות

כללי

הבדיקה הסביבתית בתוכנית חאב של אור עקיבא בוחנת את הבעיות הסביבתיות הקיימות, ואת הפוטנציאל למטרדים סביבתיים, וזאת במטרה לסקור את התנאים לפתוח, ולתת בידי המתכנן כלים להגדרת יעודים ומטרות בתוכנית חאב מחובט הסביבתי. המטרדים והאילוצים העיקריים מחס סובלת המועצה: זיהום אויר ורעש מתחבורה יבשתית, ומטורבינות הגז, מטרדי ריח וזיהום מים מברכות החמצון ומחמזבלח בצפון הישוב. המצאות בטווחי סכון לחומרים מסוכנים בעת ארוע בקיסריה פולימרים. מציאות רצועות תשתית ארציות שחוצות אותה בצורה "לא מוצמדת" בעיקר קווי הדלק וחמים בצפון הישוב. המצאות קדוחי מי שתיה חשובים בדרום הישוב. במקביל, המצאות נחל עדה בתחום הנבדק יכול לשמש כמנוך לפתוח שטח ירוק וטף מים בתוך העיר בעתיד, וטיפול בחסטת קווי המים והדלק, חיסול ברכות החמצון וחמזבלח וטיפול פרטני במפעל פולימרים עשוי לשחרר שטחים נוספים לפתוח. בניה נוספת בישוב עשויה לתרום לאור עקיבא לא רק בתוספת אוכלוסיה אלא בשפור ובחשבת איכויות המרקם העירוני הקיים. עם זאת, הבדיקה הסביבתית מעלה כי התכנון מחייב התייחסות מדוקדקת יותר למצאי האילוצים הקיימים בשטח ושיתוארו להלן.

ממצאים סביבתיים

נחל עדה

נחל עדה זורם לאורך השטח מכוון דרום מזרח זורם נחל עדה. הנחל הוסדר חלקית בעבר אך עבור ספיקות תכן נמוכות יחסית. חלק גדול ממעברי המים קטנים בממדיהם לעומת ספיקות התכן. הבנייה וביחוד בניית אזורי תעשייה באגן הניקוז משתרעת באזורים שהיו בעבר אדישים (אזורי חולות) וכתוצאה מכך גדלו ספיקות התכן. בנוסף לכך קיימת הבעיה היתודית של פתחים קטנים מדי בסכר הרומי העתיק ליד מעגן מיכאל, מה שגורם לעלית פני המים במעלה הסכר ולחצפות בבקעת הכברה. בעת שטפונות גדולים מוצפים אזורים באור עקיבא. הנחל הינו יובל ראשי של נחל תנינים ונכלל בתוכנית חאב לשקום נחל תנינים שיצאה לדרך חשנה. במקביל, קיימת חצעה של רשות הניקוז להסדרת הנחל לאורך אור עקיבא לספיקות של 90 מ"ק/שניה. תוך ציפוי התעלה בכורות עם מילוי בטון. וביצוע יצוב צמחי במורד. חצעה זו נמצאת בשלבי שפוט בנציבות המים. לאורך הנחל פרושים קווי ביוב מאספים, האחד מאסף של הישוב אל תחנת השאיבה בצפון הישוב, והשני הוא המאסף הראשי האמור לסנוק את הביוב של כל האזור (כולל גיסר א זרקא, בנימינה ואור עקיבא) דרומה למכון הטחור חדרה. בשלב זה ביוב נבעת עדה מזורם מברכות החמצון לנחל עדה ותמערכת האזורית אינח פועלת. מקור זחום נוסף שעדיין מגיע לנחל בקטע זה

הוא ביוב גולמי מגבעת עדה. חיבור כלל חישובים באזור למערכת האזורית לאסוף וטיפול בביוב במכון הטחור של חדרה אמורה לחוציא מפנעי ביוב אלו מן הנחל. בשיחות מקדימות עם המתכנן ועם יועץ רשות הניקוז הובהר כי קיימת האפשרות לשלב את הסדרת הנחל בתכנון עירוני אך יש לטפל בנושא בהקדם. בראיה לטווח ארוך חשוב להכיר בפוטנציאל קיום הנחל בסמוך לעיר או בתוכה כחלק מכלל מערכת טפול ופתוח אגן נחל תנינים. לכן, חיוני לבוא במגעים ראשוניים עם רשות הניקוז בטרם עוברת תוכנית להסדרת נחל, עם צוות תכנון נחל תנינים, ובראש וראשונה לדחוק בבעלי הסמכות לטיפול כולל בבעית הביוב.

אזורי הצפה

בשטח הצפוני, (האזור החקלאי של בנימינה), כל עוד לא מוסדר מערכת הניקוז של אגן נחל תנינים ונחל עדה במורדם, יש רגישות רבה לשטח זה כאל אזור הצפה בעת שטפונות.

רגישות לזחום מים

במפות הארציות כל השטח המוצע מוגדר כרגיש ביותר לזחום מים, כאשר המשולש הצפוני היושב על קרקעות חרסיתיות רגיש דרגה אחת פחות. חבדיקה הנקודתית של הקידוחים מציגה את השטח שבין מפעלי המנשה לקידוחים במרחב שמדרום לשוב כרגיש יותר משאר חלקי הישוב.

קווי מים

בשטח הצפוני קיימת תחנת שאיבה של מקורות ומספר קווי מים ראשיים, המספקים מים לישובי הסביבה. קוטר הקווים 12" ו-14" וחם נמשכים משני עברי רצועת קווי חדלק. ממזרח לכביש 4 עובר קו מים נוסף בקוטר 30" המזרים מים לאזור חיפה, חקו יורד דרומה גם לכוון חדרה. כמו כן ישנה רשת פנימית האוספת את הקידוחים הנמצאים בסביבה.

קידוחי מים -

באזור הצפוני אין קדוחי מים, אך בסביבה הקרובה נמצאים קדוחים הבאים: קיים קידוח אחד פרטי ממערב לכביש 4 בתחום רצועת הכביש. וכן קיימים מספר קדוחי מים פרטיים ממזרח לכביש. קדוחים של מקורות נמצאים במערב אור עקיבא ליד כביש החוף וכן ממזרח לכביש 4 מול מושב בית חנניה. לקידוחים אלו אין מגבלות על אזור התכנון. בשטח הדרומי, של מרחב התכנון, קיימת השפעה משמעותית של קידוחי המים של מפעלי המנשה. הן של רדיוסי המגן של הקידוחים והן של השטח שבין אזור ההחדרה לקידוחים שברובו מזרחית לכביש 4 הקיים ההופך לחיות רגיש יותר לנושא זיהום מים.

דלק

בתחום האזור המוצע נמתחת רצועת קווי דלק מדרום לצפון. בתחום הרצועה 3 קווים: 6", 10", 18". של חברת תשתיות נפט ואנרגיה, ושל חברת קצצ"א. רוחב הרצועה כ- 10 מ'. היא מסומנת בשטח בעזרת עמודים, אך אין מדידה מדויקת של הקווים. בקטע הצפוני הרצועה הותכת את האדמות החקלאיות של בנימינה, נכנסת לאזור התעשייה של אור עקיבא ליד ורדינון ומול הקניון החדש חוזרת ונצמדת לכביש 4 לכוון חדרה.

אורך הקטע הראוי להסטה ולהצמדה לתשתיות אחרות הוא כ- 2.8 ק"מ ויש נכונות מצד חברות חדלק לפעולה כזו - לא על חשבונם כמובן. הנתונים הועברו לבדיקת היועץ הכלכלי בצוות להערכת עלויות חתקת הקווים.

תחנת דלק נמצאת בצומת בנימינה על כביש 4 ומדרום לתחנת השאיבה של מקורות.

ביוב

לאורך נחל עדה מצידו המערבי עוברת רצועת ביוב ובה שני קווי ביוב, האחד הוא המאסף הראשי של ביוב אור עקיבא, קו גרויטציוני המגיע עד לתחנת השאיבה בקצה אזור התעשייה הצפוני של אור עקיבא. אל קו זה מתחבר קו ביוב המגיע ממפעל הבשר והמשחטה של אוו הכסף הנמצא בבנימינה מעבר לכביש 4. חקו השני ברצועה הוא קו סניקה היוצא מתחנת השאיבה ואמור לסטק את הביוב של אור עקיבא בנימינה וגיסר א זרקא אל מכון הטחור בחדרה. קו זה עדיין אינו פועל. בנימינה וגיסר עדיין לא הוברו אל תחנת השאיבה. ביוב אור עקיבא מוזרם אל ברכות החמצון המיועדות לבטול ומשם הוא מוזרם בצינור אל נחל עדה, ממזרח לאזור התעשייה הקיים. אי מימוש תוכנית הביוב גורם למפגעים רבים לסביבה, לזיהום מי תחום ולריחות.

ביצוע פתרון חיוב מעוכב עקב דרישות שמועלות ע"י מ.מ. אור עקיבא וחדיונים בחן לאורך זמן. במקביל בהתאם להודעות משרדי איכות חסביבה והבריאות, יעוכב כל פיתוח נוסף באור עקיבא עד לביצוע הפתרון.

חשמל

בקצו הדרומי של התוכנית - ישנם רצועות רחבות של קווי חשמל במתח על ועליון המאושרים בתמ"א 10 ומשפעים על השטח הנבדק במגבלותיהן. הרצועות עוברות לאורך כביש 2 ממזרח (161 ק"ו), לאורך כביש 4 ממזרח (161 ק"ו), ומדרום בסמוך לשכונת אורות הקיימת. רוחב הרצועות הוא 40 מ' בהן מגבלות לבניה. ממזרח לכביש 4 קיים שטח של כמה מאות דונם מאושר בתמ"א 10 חלקית לאתר לייצור חשמל בשעת דחק, טורבינות הגז, ולתחמ"ש. מאזור זה קיימים מטרדי רעש לסביבה הקרובה בתקופות שהטורבינות עובדות ופליטה מסוימת של נקסים לאויר (יותר לכוון מזרח).

קו חשמל במתח נמוך חוצה את המשולש הצפוני מכוון אור עקיבא לאווז הכסף בדרום השטח המבוקש.

חומרים מסוכנים - מפעל קיסריה פולימרים

במפעל נעשתה עבודה המציינת את רדיוס טווחי הסיכון של מפעל קיסריה פולימרים במספר תרחישים שונים:

- 156 מ' - טווח סכון לפיזור NO 2 משריפה בקומת היציקה.
 - 223 נ' - טווח 223 מ', 368 מ', ו 1377 מ' הם טווחי סיכון לתרחיש שריפה במחסן האקלום של מפעל קיסריה פולימרים, לפיזור NO 2 במצבים מטאורולוגיים משתנים.
- מקור הנתונים הוא סקר סכונים שערכה חברת חז-מט עבור המפעל. עדיין נדרשו השלמות לסקר. הרדיוסים המוצגים ממחישים את הצורך בהרחקת המפעל מאזורי מגורים. בשנה האחרונה הושקעו משאבים בהקטנת הבעיות הסביבתיות הנובעות מהמפעל בלויים של אגוד ערים חדרה והמשרד לאיכות הסביבה.
- חיוני בכל מקרה לחמשיך לטפל במפעל בדקדקנות כל עוד הוא במקום לחקטנה מירבית של טווח חסכון.

זיהום אויר

אור עקיבא שוכנת בסמוך מאוד לשני כבישים ארציים מהירים, ובקווי בנין מוקטנים. בשל כך היא סובלת ממטרדי רעש משני כבישים אלו ומזיהום אויר במיוחד נקסים. (אלו נמצאו בכמויות גבוהות בתחנת הניטור הנמצאת ממערב לכביש 2 בסמוך לשמורת נחל תנינים). חיות הישוב נמוך טופוגרפית מכביש 2 לא מוסיף לשפור איכות האויר. המשמעות היא שביטי נוסף בישוב יצטרך להתרחק מן הכביש ולאפשר פיזור מירבי של מזהמים בעיקר ע"י בני מאוורר בכוון הרוח.

שטחים פתוחים

השטחים החוליים עם נוף הדיונות העוקפים את אור עקיבא מדרום לכביש פלים וממזרח לכביש 4 בעלי רגישות נפית לשמור נוף חולי ולשמור שטחי חיץ ולמניעת רצף מגוש פרדס חנה חדרה. באזור זה ישנן 2 הצעות לשמורות טבע, שמורת שקע פלים ושקע קיסריה, המסומנות בתמ"א 31 ונמצאות כעת בהליכי הכרזה, וכן אזור שבחלקו מוגדר בתמ"א 12 כנוף כפרי פתוח. השטח שבין מאגרי המנשה הצפוניים מוגדר כאזור בעלי רגישות גבוהה לבניי בסקר חולות שעשתה החלי"ט. בחלק הצפוני, למעט הנושא של מניעת רצף בניי לכוון בית חנניה, שמירה על אמות המים ועל חרבית מליח הרגישות הנופית קטנה. מעבר לכביש 2 קיימת שמורת חרובי קיסריה המאופיינת ביער פארק דליל של חרובים וצמחית חולות והיא אחד מאזורי החולות היחידים שנותרו במישור החוף הצפוני.

זכויות ומסקנות הבדיקת הסביבתית

רגישות בניה מירבית לענין זחום מים (בכל הישוב).
רגישות בניה מירבית לענין זחום אויר מכבישים (התיחסות לחפנית מבנים, ומרחק מכבישים).

• פתוח צפונה (מעבר לכביש הכניסה הקיים לישוב) מחייב -

מנו/טיפול יסודי בקיסריה פולימרים.
פני ברבות החמצון.
פיטי תחנת המעבר.
טיפול במערך חנקוז של נחל עדה.
חיסטה של קווי הדלק והצמדתם לתשתיות.
שמירת מרחב נחל למיצוי הפונטנציאל העתידי שלו ושמירת חייץ מבית חנניח.

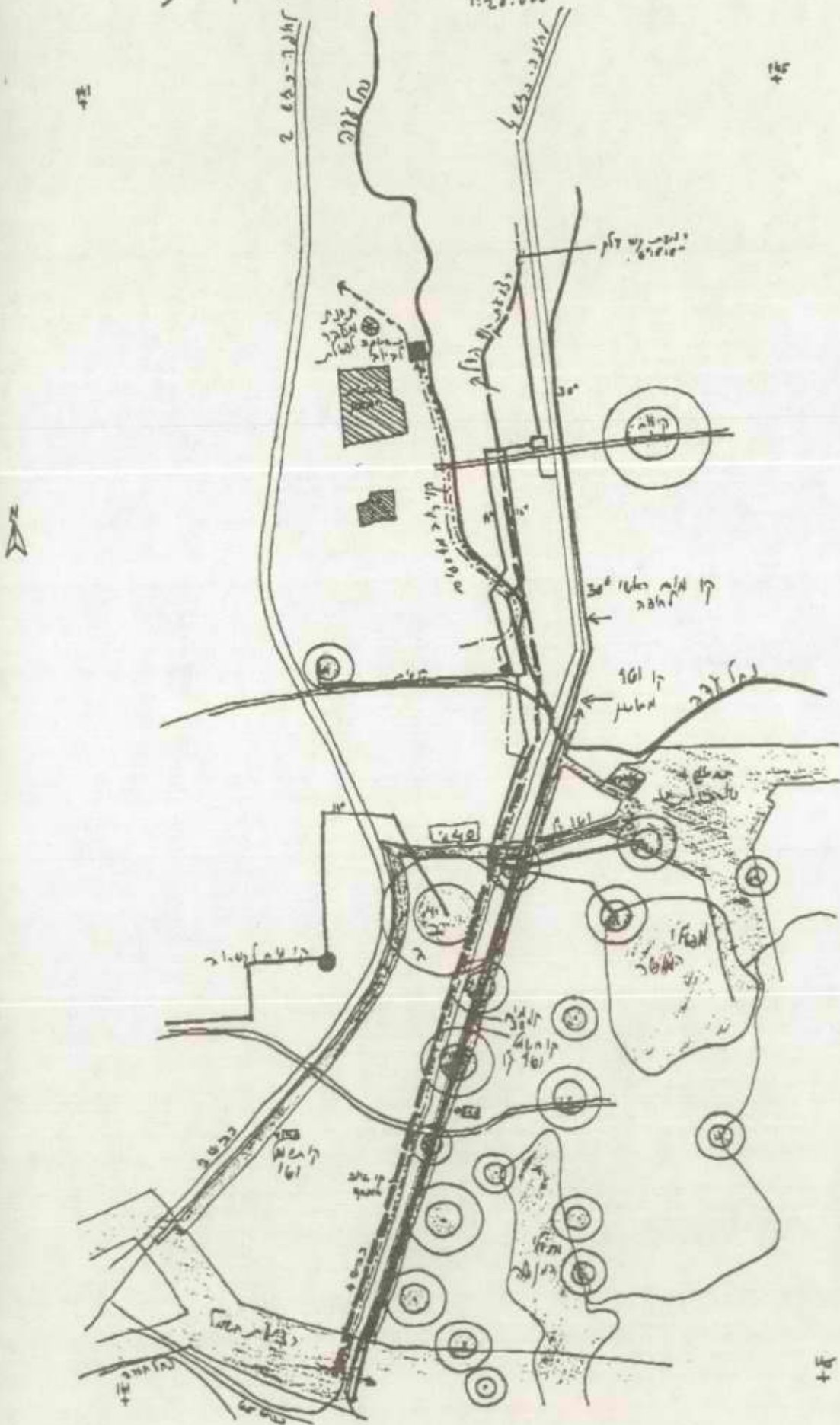
• פתוח בחלקו הדרומי של הישוב מחייב -

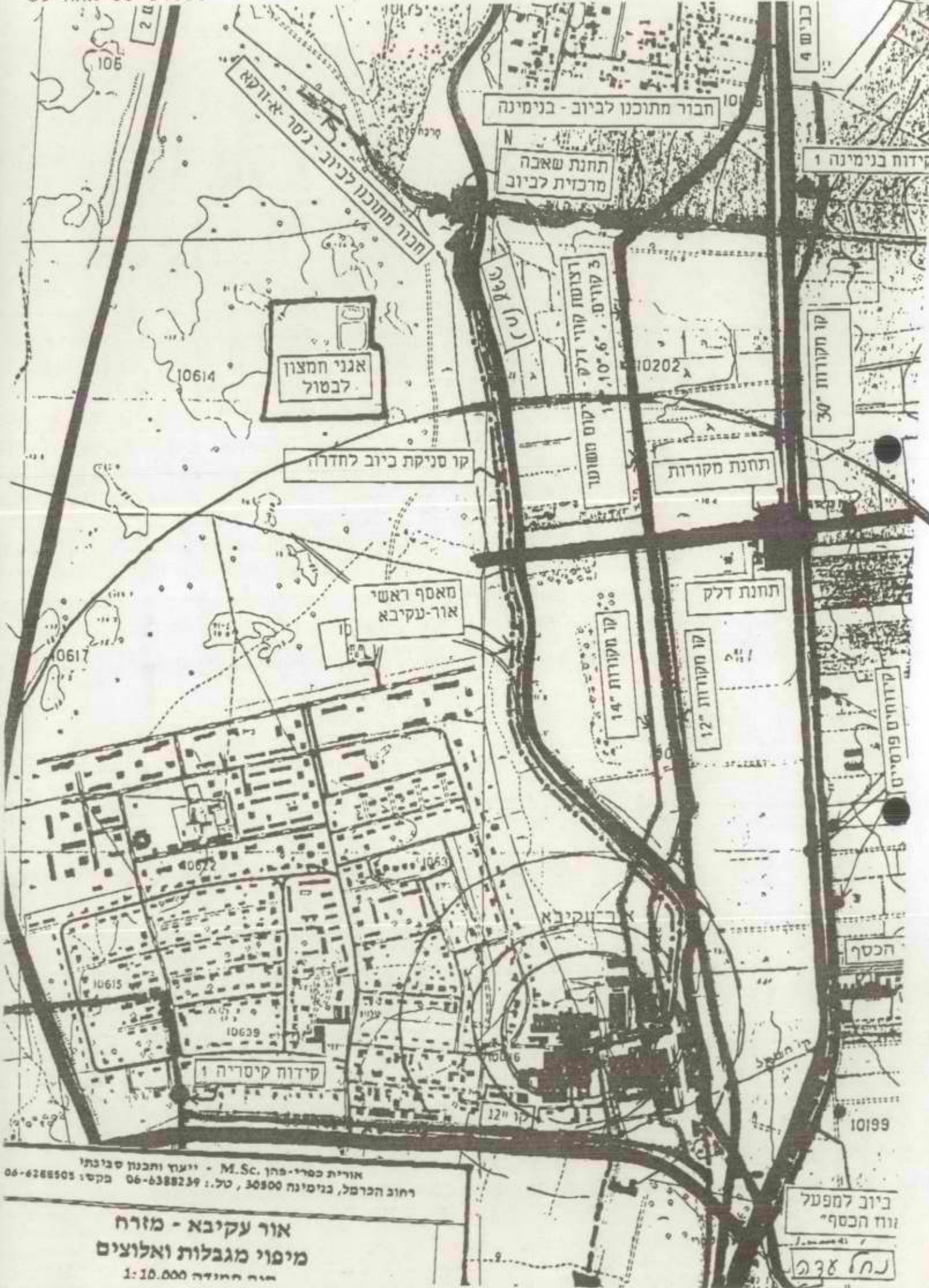
הגנה על קידוחי המים.
טיפול פרטני בטורבינות חגז, וחמשך מעקב אחר זיחום אויר ורעש ושמירת מרחק מחן.
שמירת אלמנטים נופיים וחוליים באיכויות גבוהות.
מניעת רצף בנוי דרומה לכוון חדרה ומזרחה לאורך שולי מערב מפעלי המנשה.

• • •

אור עקיבא - מפת אילוצים, תשתיות ורקעונות

1:20.000





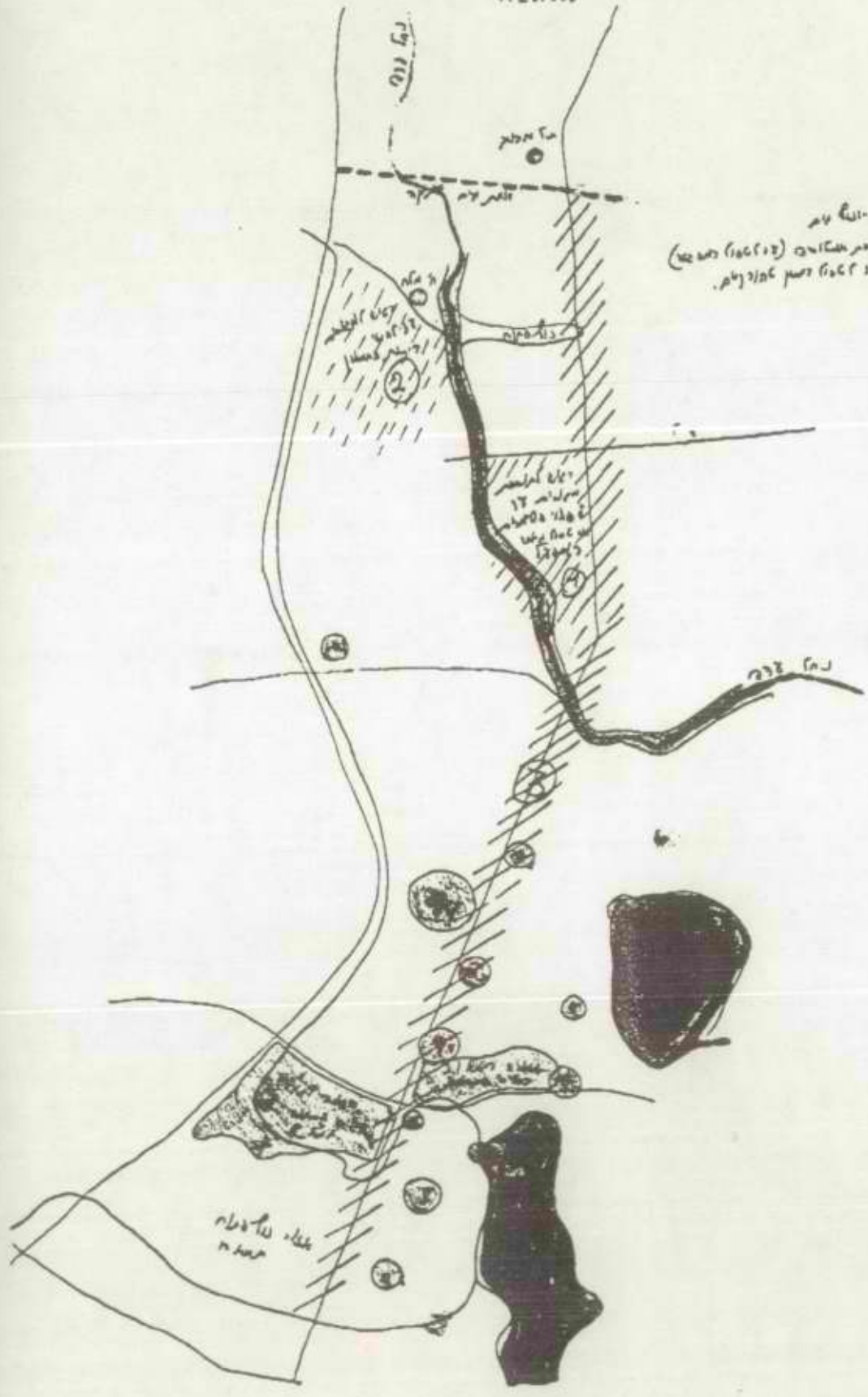
אורית כסרי-פרן M.Sc. - ייעוץ ותכנון סביבתי
 רחוב הכרמל, בנימינה 30500, טל. 06-6388239 בקס"ו 06-6288503

אור עקיבא - מזרח
מיפוי מגבלות ואלוצים
 יום חניה 1:10.000

כיכב למפעל
 נוח הכסף
 נח" 38

אור עקיבא - מפת שטחים רגשים

1:10,000

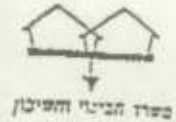


- 1. אזור אגרו-סלע
- 2. אזור אגרו-סלע
- 3. אזור אגרו-סלע
- 4. אזור אגרו-סלע
- 5. אזור אגרו-סלע
- 6. אזור אגרו-סלע
- 7. אזור אגרו-סלע

אזור אגרו-סלע

18/3/99

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



אגף תכנון ערים

תאריך 13/4/99

לידיעת הצ' ירצנה באול, משויז בתשגיו
חזת אלן אלכמן, משב"ש

אל פאקס מספר _____
מס' עמודים (כולל עמוד זה) 7

הנדון: הגשה בעשא תכנת אב או אק"ם

ההגשה המתוכננת ל- 15.4 בעשא
תכנת האב או אק"ם תתק"ס
במחנה בשדה 11^{ט"ו} באור אק"ם
המשל בתחנת הנצק בכנסת לישוב. נצא
לסיוף בישוב ולתור מנין תתק"ס שיג
של וצנה הדיני בישוב עלמא.

כמו כן, מלבד מתאוקום השיגה המתוכנת לתאריך

18.3.99

פרוטוקול ועדת ההיגוי לתכנית אב אור עקיבא שהתקיימה ביום 18,3,99

אדם קולמן: הגיע מכתב תלונה מיחודית מוסרי על כך שהחומר לשיבה טרם התקבל.

בייחס לפרוטוקול של הישיבה האחרונה הגיעו הערות. חלק מהנוכחים לא מופיעים במשתתפים.

סופיה אלדור: סיכמנו בישיבה הקודמת שיופיעו נציגים של תכנית בקעת הנדיב שתואמת, פחות או יותר, לגבול מועצה מקומית שומרון. במסגרת זאת יציג חיוס שמואל יבין שעמד בראש צוות המתכננים.

אדם קולמן: סיכמנו בישיבה הקודמת שתוצג הפרוגרמה ע"י אהוד פסטרנק ותוצג העבודה על בקעת הנדיב.

יעקב אדרי (ראש המועצה): התבקשתי לתת את האני מאמין שלי ובה נפתח.

לפני אחת עשרה שנה קיבלתי ישוב על הקרשים. הייתי צריך לגבש סידרי עדיפויות כדי להתגבר על הבעיות השונות. חייבים לשנות את המבנה הדמוגרפי של הישוב. עשינו זאת ע"י קליטת עליה מרוסיה הלבנה והקווקזים ואלו הן תרבויות שונות של עולים.

במערכת החינוך היו קשיים והיא עברה מהפכה בתכנים ובאמצעים.

הצלחנו לשנות את המערכת מקצה לקצה. בשנה שעברה 40% חיו זכאים לבגרות. מקוים להגיע ל- 20 הישובים הראשונים בזכאות לבגרות בארץ.

בנינו את אורות מדרום לישוב הותיק. נוצרו בעיות אבל עשינו ניסיון לשלב בין האזורים. האוכלוסייה שהגיעה גרמה לבעיות בתחום האבטלה ואנו לא מצליחים להתנתק מהאבטלה. אנו מקוים שאזור התעסוקה של קיסריה-אור עקיבא יפתור בעיות.

המיקום של אור עקיבא יוצר הזדמנויות לקליטת עמותות לבניה. יקלטו רק עמותות שלא יחמירו את הבעיות של אור עקיבא. המבנה הדמוגרפי היום בישוב הוא 50% עולים שהגיעו בשנות ה-90 ו-50% ותיקים.

לגבי התכניות לצפון ודרום הישוב ובעיקר אורות, יגיע למימוש למשל ע"י "צוות" של אנשי צבא קבע. לא יתכן שיעברו ליד הישוב ולא יעצרו בגלל חוסר באטרקציות בישוב.

יש הרבה מורים למוזיקה ורופאים. לא רוצה לקלוט הרבה עולים כי צריך תעסוקה לכולם. ישנם עולים שגם דוחפים אחורה. שאיפתי להגיע למצב שבו אנשי האזור קונים בישוב. עשינו מהפכה בנושא החינוך בישוב, אבל גולת הכותרת שלנו זהו תחום החינוך.

מציע לעשות ביקור בישוב ע"י הועדה, אולי בישיבה הבאה.

מערבית לישוב יש את קיסריה שיוצרת קוטביות. לצערי, כרגע

קיסריה מנותקת מהישוב ואין שום קשר, למעט נושא הביוב.

יש כרגע ועדת גבולות שמטפלת בנושא ולמרות הכביש המפריד לקיסריה, יש לראות גם מעבר לכך. ישנם כיום הרבה שטחים גלילים בקיסריה.

סופיה אלדור: שר הפנים החליט על ועדת גבולות והיה אוחד מאוד.

יעקב אדרי: מבקר המדינה רוצה לורז את נושא הגבולות. אני מאוד מקווה שהחברה לפיתוח קיסריה תשנה גישה ונוכל ליצור קשר ושיתוף. יתכן שיש מקום לחזמין אותם לאחת הישיבות.

הדברים נאמרים בקול רם וגילוי לב. מקווה שהוועדה תוציא מסמך מסודר לטובת אור עקיבא בעתיד.

סופיה אלדור: יכול להיות שבהקשר של אור עקיבא יש מקום לבדוק רעיונות של סטודנטים בבצלאל. אחת הדוגמאות שראיתי היא בניית אזור מסחרי מתחת לכביש 2.

נאוה מגן: לובח אליאב הציע להקים עיר של 100 אלף תושבים המשותפת לאור עקיבא וקיסריה.

צבי פדלמן: אור עקיבא עשתה יותר מישובים אחרים לקליטת עליה.

שמואל יבין מציג את תכנית בקעת הנדיב: קראנו לאזור "בקעת הנדיב". כדאי לקרוא בדו"ח את המבוא ועיקרי הדברים וכן לעבור על המפות.

חיפשנו את הפוטנציאל למגורים באזור. האזור נתחם ע"י שני כבישי רוחב: 65 ו-70, שפת הים במערב וכביש 6 במזרח. שטח האזור המוגדר 180 ק"מ.

זכרון היתה הישוב הראשון באזור. המושבות הראשונות היו בנימינה, פרדס חנה-כרכור וגבעת עדה. בתוך האזור הזה גם ישוב ערבי-ג'יסר עזרקא. באזור תזה ממוקמת אור עקיבא וזהו הישוב הראשון באזור שנוסד כישוב עירוני.

היה צוות רחב שעסק בתכנית-קלמן דינס(כלכלה), אמיר בלום (אדריכלות נוף), ד.א.ל. (תחבורה), אורית כפרי(איכות הסביבה), עמנואל אלון(תירות) ומנחם פלור בנושא בעלות קרקע. העבודה נעשתה עם הנחיה וליווי של אגף תכנון ערים ואורה רונן ממחוז חיפה של משב"ש.

האזור הזה הינו אזור מבוקש והוא מבוקש בצורה יוצאת דופן. הטבע והנוף, הרכבת שעוברת באזור וזה היה מפתיע איזו פעולה נדלנית מתקיימת באזור ולכן היה צורך לעשות בדיקה של האזור מבחינה קרקעית.

האזור רגיש וחשוב ויש לכוון את הדברים. מלאי התכנון הסטטוטורי של האזור קטן. התכניות הסטטוטוריות ישנות והן לא רלוונטיות כיום. האזור מוזנח תכנונית. השטח של הישובים גדול. יחס אדם/לדונם הוא אבסורדי, כמו בזכרון, וזה כולל כמובן גם

שטחים חקלאיים.

יש באזור עוד 12 ישובים כפריים והתייחסנו אליהם גלובלית. חיפשנו את כל האילוצים האפשריים - בתחומי האדמות החקלאיות הקרקע, הטבע, איכות הסביבה. ישנם מטרדים כמו תחנת הכח ומיפינו את הכל.

יש את נושא התחבורה. זהו אזור מעבר. יש לספק שטחים לתעסוקה. פוטנציאל התעסוקה באזור הוא גדול מאוד בהשוואה לאזורים אחרים.

מצאנו קרקעות שהם פוטנציאל של פוטנציאלים למגורים. החלק הדרומי של האזור יותר עירוני וחצפוני יותר כפרי. במערב יש פוטנציאל תירותי גדול ובמזרח קטן יותר.

מקבלים אזור "לב נופי" שחייב לשמור על האופי שלו והוא מקרין על כל הסביבה.

כאשר חוקמה המדינה מנה האזור 8 אלף תושבים. נתחנו נתונים של שנת 1995 כאשר האוכלוסייה מאז 48 גדלה פי 10 (כמו ביתר הארץ במוצע).

שנת היעד של העבודה היא שנת 2020 או 8 מיליון תושבים. התחזית של האזור דיברה על 100 אלף תושבים ואמרנו שבגלל האזור ויחודו האוכלוסייה תגדל ב- 20% יותר, יחסית באזור זה לעומת יתר חלקי הארץ. על פי הניתוחים ניתן להגיע ל- 150 אלף תושבים (קיבולת).

יש לנו תחזית רגילה, תחזית מועדפת וקיבולת.

מבחינת תעסוקה ניתן להגיע ל- 120 אלף מקומות.

עבדנו עם שני מקדמים - מקדם צפיפות ומקדם ישום. לקחנו בחשבון צפיפויות שמתאימות לאופי של האזור. לקחנו בחשבון מימוש. עד היום לא מומשו חלק מהקרקעות. הגענו למסקנה שהתכנית יכולה להיות פרוגרמה מוקדמת לתכנית אב ליושבים באזור. לא נכנסנו לבעיית גבולות. הבינוי יהיה בעיקר בדרום האזור.

סופיה אלדור: העבודה הוגדרה כפוטנציאל הקרקע למגורים ובדקנו גם את הפוטנציאל לתיירות. חשוב שהלב הירוק, שיש בו הרבה כרמים, יישאר ירוק על הייחוד שבו. הנושא התיירותי הוביל את שמירת האזור הירוק. תוך כדי העבודה התגבשה גישה כללית לנושא ולא רק למגורים.

אם תרצו ישיבה ספציפית על בקעת הנדיב ניתן לעשות זאת.

אדם קולמן: יש מקום לעשות ישיבה של הועדה המקומית והועדה המחוזית ללא קשר לאור עקיבא.

סופיה אלדור: נשמח לעשות זאת. זוהי עבודה ברמה גבוהה עם גישה כוללת.

נעמי פלט: נשמח להשתתף בה.

אדם קולמן: אני מוכן להיות היוזם.

חנה הרשקוביץ : אם מביאים לפרום רחב יש לעשות בה עדכון, למרות שהיא יפה מאוד.

שמואל יבין : לדעתי, בגלל שנת היעד היא עדיין מעודכנת.

אדם קולמן : ניקח לוח זמנים אחרי פסח כי אנשים רוצים ישיבה בנושא.

סופיה אלדור : נקבע תאריך ונשלח הזמנות. ניתן לחשתתף כספית ע"י המשרד.

צבי פידלמן : מבקשים לתכנן גם תכנית אב תחבורתית במסגרת זו.

אדם קולמן : לבדוק מדוע נציג משרד התחבורה לא הגיע.

אהוד פסטרנק : נציג בקיצור שני דברים, לא פרוגרמה. נציג מצב קיים וכיווני פיתוח. גם ראש המועצה וגם יבין תארו מצב קיים. יש שלוש תקופות: עד תחילת שנות ה-80 גידול מתון, לאורך כל שנות ה-80 ירידה באוכלוסיית הישוב והתקופה השלישית היא הבום הגדול שכמעט כולו עליה. בשנים 90 - 96 תוספת אוכלוסייה של 7000 נפש. הישוב קיבל עליה בחיקף כמעט כפול, יחסית למשקלו הארצי.

כדי להגדיל את האוכלוסייה מעבר לחמשך מגמות העבר יש צורך בהתערבות נוספת, בהשוואה לחלופת האפס.

עד שנת 90 ירדה קבוצת הגיל 0-14 המבטאת תהליכים דמוגרפים בישוב. בעקבות העלייה ירד חלקם של בני 0-14. יש משקל גבוה יותר של בני +65 וקבוצת בני 35-40 שגדלה יחסית. אוכלוסיית אור עקיבא מזדקנת יחסית. גודל משפחה ממוצע 3.1-3.2.

יחס תלות- יחס בין קבוצת גיל 0-19 ו- +65 ובין כל היתר, ויש סגירת פערים עם הממוצע הארצי.

השכר הממוצע בישוב נמוך מהממוצע הארצי ופערים אלה אינם נסגרים.

בתחום בעלות רכב, סגירת הפערים עם הממוצע הארצי מאוד איטית.

המדד החברתי-כלכלי מסכם את כל הגורמים המשתנים על הישוב (15 משתנים). אור עקיבא במקום ה-8 מתוך 188 ישובים בישראל ומקום 3 מבין הישובים היהודים. יש כיום שיפור, אולם היא עדיין נמוכה בדרוג הארצי.

אדם קולמן : בשנת 94 נבנתה אורות עם, בעיקר, בנה ביתך. זהו מקום אחר בהשוואה לאור עקיבא.

סופיה אלדור : כולנו יודעים שמתחיל משהו אחר באור עקיבא. למשל, עמותת צבר רוצה לבנות באור עקיבא צפון. מדובר באנשי צבא קבע צעירים, אוכלוסייה חזקה. היתה דילמה דומה בראש העין. ברגע שנכנסו גימלאי צבא קבע, נוצרה משה ונוצר מומנטום חיובי וזה קרה ברגע המתאים, אחרת זה היה מתפספס. באור עקיבא יש כרגע הזדמנות וזה יפתח

את ערוצי הפיתוח הפיסי של הישוב. אם לא נצליח לצוד את האוכלוסייה של אור עקיבא צפון, אם נפספס, לא ברור מתי תגיע שוב קבוצה כזאת לישוב.

אדם קולמן : תחושה שהנתונים שהוצגו לא עדכניים.

נעמי פלט : יש מקום לעשות התפלגות של סוגי עולים.

חנה הרשקוביץ : יש מצוקה אמיתית בישוב ויש לעשות טיפול שורש.

אהוד פסטרנק : השינוי בישוב גם אם היה בשנה, שנתיים אחרונות לא מאוד משמעותי. יש קונפליקטים בישוב, לדברי ראש המועצה. השאלה איך משנים את המצב. השינוי שהיה בגלל העליה נגמר. צריך סוס פיתוח חדש וזה לא עליה. הישוב נמצא בין מטרופולין חיפה לת"א ומתפתחים ביקושים שמחפשים מיקום בשוליים של המתרופולין. אני רוצה לפתח את הביקושים אלי. ברגע שאני משחק בשוק החופשי צריך ליצור הזדמנויות בתחום הפיסי.

דבר אחד - בנייה איכותית בצפיפות נמוכה - לא בהכרח צמודי קרקע. האוכלוסייה חולכת אחרי מחירי דיוור יורדים. יש אוכלוסייה שרוצה בית מחוץ לעיר, יכולת תשלום נמוכה והם רוצים בית מחוץ לעיר, בנייה איכותית ובמחיר נמוך. אוכלוסייה זו מחפשת מרחב ולא ישוב ספציפי.

התכנית של יבין (בקעת הנדיב) היא של המתחרים של אור עקיבא. אני רוצה את הנתח הגדול אלי ושהתכנית של אור עקיבא תגובש בהתאם.

לא מעניין אותי היכן אנשים גרים ועובדים. השאלה היא היכן הפירמה מתמקמת. את התעסוקה בעיר צריך משתי סיבות: תדמית לישוב ו"שדות ארנונה". כל תושב נוסף לישוב זהו חור בתקציב.

מעניין אותי איזה פירמות אני יכול למשוך. מסחר אזורי הוא זמני כי ספי הכניסה יתרחשו גם בבינימינה בעתיד ובמקומות נוספים ולכן לא כדאי לבנות על מסחר אזורי.

נפת חדרה היא פריפריה של המטרופולינים ובמקביל השלטון המרכזי לא מכיר בה כפריפריה. הפוטנציאל התיירותי הוא רק בין כביש 2 והים והפוטנציאל לא מנוצל.

חשובה התדמית. אזור התעשייה של קיסריה יש לו תדמית של תעשייה עתירת ידע וזה רק 1% של המפעלים שם. יש מקום לתעשייה עתירת ידע באור עקיבא מחסוג שמגיע לנפת יזרעאל.

באחת הישיבות הבאות נציג את החמשך.

סופיה אלדור : זו ישיבה מספר 2. הסיבה לתכנית האב היא התמודדות עם הרקמה הותיקה והנושא הזה יטופל על ידי הצוות וזאת במקביל לקליטת אוכלוסיות חדשות.

מציעה שתעשו מזה נושא ביחד - ניתוח פיסה
ופרוגרמתי.

נעמי פלט : האם נקבע יעד אוכלוסייה?

אלי רובינשטיין : לא נקבע עדיין.

חנה הרשקוביץ : מציעה שהצוות יפגש עם תמ"מ 6 כדי
שהתכנית תגזור מתמ"מ 6.

אלי רובינשטיין : מסתמכים על תמ"מ 6

סופיה אלדור : תכנית אב אור עקיבא נולדה מאיתור השטח
המזרחי והוא מאוד חשוב לפיתוח הישוב ולכן הגענו
למסקנה ששטח כל כך חשוב מחייב תכנית אב, כולל
שינוי גבולות שיפוט. מזמינים את כל הגורמים
הרלוונטים להשתתף בתכנית.

אלי רובינשטיין : החומר ששלחנו משקף תכניות שרצות
באזור. המספר 70 אלף תושבים אינו סופי. מבקש לא
להתייחס אליו.

סופיה אלדור : כל ישוב צריך אופק תכנוני. יש כמה
תחליכים מקבילים ואנו רק בתחילתו של התהליך. אין
יותר יעדי אוכלוסייה מקומיים, כך קובעת תמ"מ 35
אלא יעדים נפתיים. חשוב שאחוד יביא מה שתמ"מ 6
ותמ"מ 35 אומרות על האזור והישוב כדי למנוע
ויכוחים.

שמואל יבין : תמ"מ 31 וחמעקב אחריה הוכיחו שאסור
לקבוע יעדים ספציפים לישובים.

סופיה אלדור : נדון בנושא בצורה מפורטת בפעם הבאה.

השתתפו :

יעקב אדרי-ראש המועצה המקומית או"ע
צבי פדלמן-מהנדס מועצת או"ע
רובני אלכסנדר-ס. ראש המועצה או"ע
אדם קולמן-מהנדס הועדה שומרון
סופיה אלדור- מנחלת אגף תכנון ערים, משב"ש
אילן טייכמן- אגף תכנון ערים, משב"ש
נאוה מגן-מתכננת מחוז חיפה, משרד הפנים
חנה הרשקוביץ- מחוז חיפה, משרד הפנים
נעמי פלאט- מינהל התכנון, ירושלים
שמעון בר שמעון- מינהל התכנון, ירושלים
יהודית מוסרי- מחוז חיפה, משרד איכות הסביבה
חוח להב- החברה להגנת הטבע
רלי פרנגלר רוזמריין- אגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה
שמואל יבין- מתכנן תכנית אזורית "בקעת הנדיב"
טל קידר- חברת חליפקס, יעוץ תירותי
אלי רובינשטיין- מתכנן תכנית האב
אהוד פסטרנק- כלכלן, צוות התכנון
אורית כפרי כהן- יועצת סביבתית, צוות התכנון

זוו אריבא

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון



אגף תכנון ערים

תאריך 20, 4, 99

לידיעה לב ירונה פלאו
מאת אילן איכמן

אל פאקס מספר _____
מס' עמודים (כולל עמוד זה) 5

הנדון: תכנת אב אור זקיבא

מלב"ב זכרון תאריכי שיבות וזנת
ההיגון

כמו כן, הכוללת ישיבת וזנת ההיגון
מתאריך 15, 4, 99

עמ

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

ב באייר, תשנ"ט
18 באפריל, 1999

לכבוד
גב' ירמיה כהן
חבר/ת ועדת החיגוי
תכנית אב אור עקיבא

הנדון: עדכון תאריכי פגישות

ישיבת ועדת החיגוי שנועדה להתקיים בתאריך 3,6,99 תקיים ב- 10.6.99

ישיבת ועדת החיגוי שנועדה להתקיים בתאריך 8,7,99 תקיים ב- 15.7.99

הישיבות תתקיימנה במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
בזכרון יעקב בשעה 11.
משך הישיבות כ- 2-3 שעות.

בברכה
אילן טולכמן
מרכז ועדת החיגוי

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

פרוטוקול ועדת היגוי תכנית אב אור עקיבא
מתאריך 15,4,99

ועדת ההיגוי הגדישה את מרבית זמנה, במפגש זה, לסיור בישוב תוך בחינה מקרוב של סוגיות שונות הרלוונטיות לתכנית האב. הועדה, בהדרכת ראש המועצה, סגנו ומתכנן תכנית האב, סיירה, בין היתר, באזור המחלף המתוכנן על דרך מסי 2 עם הדרך המקשרת בין הישוב לקיסריה; בשכונת אורות ועד גבולו המוניציפלי הדרומי של הישוב; אזור התעשייה הדרומי בישוב עם שימת דגש על מפעל פולימרים; נחל עדה במזרחו של הישוב, סביבו תתוכנן שכונת מגורים; אזור התעשייה הצפוני; מעבר בשכונת הותיקות ולבסוף סיור ממזרח לדרך מסי 4, באזור החולות, אליו מתוכננת הסטת דרך מסי 4 וצרוף חלק מהשטח לתחום השיפוט של אור עקיבא.

בתום הסיור התקיים בישוב דיון קצר. לחלו.

אדם קולמן: נקיים ישיבה קצרה בגלל הסיור. פרוטוקול הישיבה הקודמת לא הגיע אלי. כך לא ניתן להעיר הערות.

אילו טייכמן: הפרוטוקול נשלח לכל חברי ועדת ההיגוי וצוות המתכננים בפקס לפני יומים.

חנה הרשקוביץ: הפצתי דף עם הערות לחומר שהגיע עד כה.

אדם: רצינו לקיים ישיבה עם משרד התחבורה בנושא הסטת תוואי הרכבת.

אנה אוסטרובסקי: יש צורך לזמן את פנחס בן-שאול. לפרטים טכניים הקשורים ברכבת צריך את אנשי הרכבת.

אדם: לישיבה בנושא צריך לזמן את מריאן, אנה, גל, אורית, סופיה, אלי ואותי.

גל גרונר: האם אפשר לשלב תכנית אב לתחבורה בעבודה זו?

אנה: בחומר שקיבלתי לא מצאתי נושאים חיונים בתחום התחבורה.

סופיה אלדור: אנו רוצים שמשרד התחבורה יעזור לנו לעשות תכנית אב לתחבורה.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

אנה: צריך בכלל לבדוק האם מוצדק לעשות תכנית אב לתחבורה. צריך לקבל שלוש הצעות ממשרדים שונים.

אדם: באיזו צורה את רוצה לקדם את הנושא?

אנה: ראש המועצה צריך לפנות. הוא צריך לבקש ואז ממליצים לממן זאת.

חנה: יש תהליך עבודה, אבל אני לא בטוחה שעובדים לפיו.

סופיה: הזמן קצר. חכנתם נייר נקרא ואז נגיב.

אדם: השאלה את מי לזמן לדיון על בקעת הנדיב. יש מקום לזמן גם רשויות סמוכות.

אלכסנדר רובי: יש לעדכן נתונים. בסיס הנתונים לא עדכני.

נשי ספרים: אנחנו משתמשים ונשתמש בנתוני למ"ס. בשנת 95 היו בישוב 13.4 אלף נפש, בשנת 97 היו 14.7 אלף נפש. עוד מעט נקבל נתוני 98. זה לא ישנה מהותית.

נעמי פלט: מודה על הסיור.

אדם: היוזמה של הסיור היתה של יעקב אדרי. במהלך הסיור התחלנו לדבר על תכניות. יש קו מחשבה שלא מתמש מהיום למחר.

סופיה: בניגוד לתכנון ארצי, גם אם קובעים יעד ספציפי לעיר, צריך לקבוע שלבים של פיתוח מעבר ל-20 שנה. יש מקום לתכנן ליעדים רחוקים יותר.

אדם: אנו מדברים בראייה ארוכת טווח. יש אזורים שנתכנן תכניות מפורטות ויש שלא.

סופיה: תמ"א 35 נותנת אפשרויות גדולות לפיתוח.

אדם: צריך להתיישר לפי יעדי אוכלוסייה של תמ"מ 6 וגם להתייחס ליעדים רחוקים יותר כמו שסופיה אמרה.

ישי: לפי תמ"מ 6 הישוב מיועד ל-25 אלף תושבים.

חנה: זה הנתון שיש לנו. אם זה נמוך תכתבו לנו.

משרד הבינוי והשיכון אגף תכנון ובינוי ערים

ישי: אם לא עושים דיון בנושא אז אומר כמה מילים. החוברת שתחולק מתייחסת לתמ"א 35. מה שנציג מתבסס על החוברת שפסטרנק הציג, אבל אלה לא יהיו יעדי אוכלוסייה אלא מה יקרה אם לא נעשה.

אלכסנדר: מודה על השתתפותכם בסיוור.

השתתפו בישיבה ובסיוור: רובני אלכסנדר- ס. ראש המועצה או"ע

צבי פידלמן- מהנדס מועצת או"ע
אדם קולמן- מהנדס הועדה "שומרון"
סופיה אלדור-מנהלת אגף תכנון ערים, משב"ש
סליה יונג- אדרי' במחוז חיפה, משב"ש
אורה רוטן- אדרי' מחוז חיפה, משב"ש
אילן טייכמן- אגף תכנון ערים, משב"ש
נעמי פלט- מינהל התכנון, ירושלים
חנה הרשקוביץ- מחוז חיפה, משרד הפנים
אנה אוסטרובסקי- מ. התחבורה, מ. חיפה וצפון
יעל בורובסקי- ממ"י, חיפה
אלי רובינשטיין- מתכנן תכנית האב
ישי ספרים- כלכלן, צוות התכנון
אורית כפרי כהן- יועצת סביבתית, צוות התכנון
גל גרוזר- יועץ תחבורה, צוות התכנון
ברוך גבינט- מתכנן נוף, צוות התכנון

השתתפו בסיוור:

יעקב אדרי- ראש המועצה המקומית או"ע
שמחה יוסיפוב- ס. ראש המועצה או"ע
פרנגלר רלי- אגוד ערים לאיכות הסביבה, חדרה
דפנה גרינשטיין- מ. שיקום נחל תנינים, צוות התכנון
יהודית מוסרי- מחוז חיפה, משרד איכות הסביבה

חלמה

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

ג' אייר, תשנ"ט
19 אפריל, 1999

לכבוד
גב' ירדנה פלאוט
המשרד לתשתיות לאומיות
בנין שערי העיר
רח' יפו 216, ת.ד. 13106
ירושלים 91130

א.נ.,

הנדון: נוכחות בוועדות משנה

בבדיקת נוכחות שערכנו נמצא שנעדרתם משתי ישיבות רצופות של ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן - הולנת"ע) מהישיבות שנערכו ב - 23.3.99 וב - 13.4.99. בהתאם לסעיף 44 א (ב) (1) מחובתנו להודיעכם על כך.

כמו כן, אם תעדרו מהישיבה הקרובה שתערך ב - 11.5.99 חברותכם בולנת"ע תפקע.

מצ"ב סעיף 44 א לחוק.

בברכה,

דינה בציבסקי
מנהלת מנהל התכנון
ויו"ר הוועדה

העתקים:
מזכירות הממשלה.
יו"ר המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

7 פברואר 99

הקריה, רח' קפלן 2, ת.ד. 6158, ירושלים 91061, ☎ 02-6701453, פקס: 02-6701633

444. (א) חבר מוסד תכנון שנעדר משלוש ישיבות רצופות של מוסד התכנון או של ישיבות ועדת המשנה של מוסד התכנון או שנעדר למעלה משלוש מהישיבות בתקופה של שנה אחת ואיש לא מילא את מקומו יחדל להיות חבר במוסד התכנון. תקופת השנה תימנה מיזם מינוי של החבר למוסד התכנון.

(ב) (1) נעדר חבר מוסד תכנון משתי ישיבות רצופות וגם ממלא מקומו לא השתתף בהן ישלח יושב ראש מוסד התכנון מיד לאחר הישיבה השניה הרצופה של מוסד התכנון שממנה נעדר חבר המוסד. הודעה לחבר המוסד וכן למי שמינה את החבר ולמי שהמליץ על חברותו במוסד התכנון ואם היה החבר נציג שר - ישלח העתק גם למזכירות הממשלה. ההודעה תציין את מועדי ישיבות מוסד התכנון שמהן נעדר אותו חבר ואת הנוסח המלא של סעיף זה. ההודעה תשלח במכתב רשום ותציין כי אם לא ישתתף החבר בישיבה הקרובה של מוסד התכנון יחדל להיות חבר במוסד התכנון ומינוי יפקע;

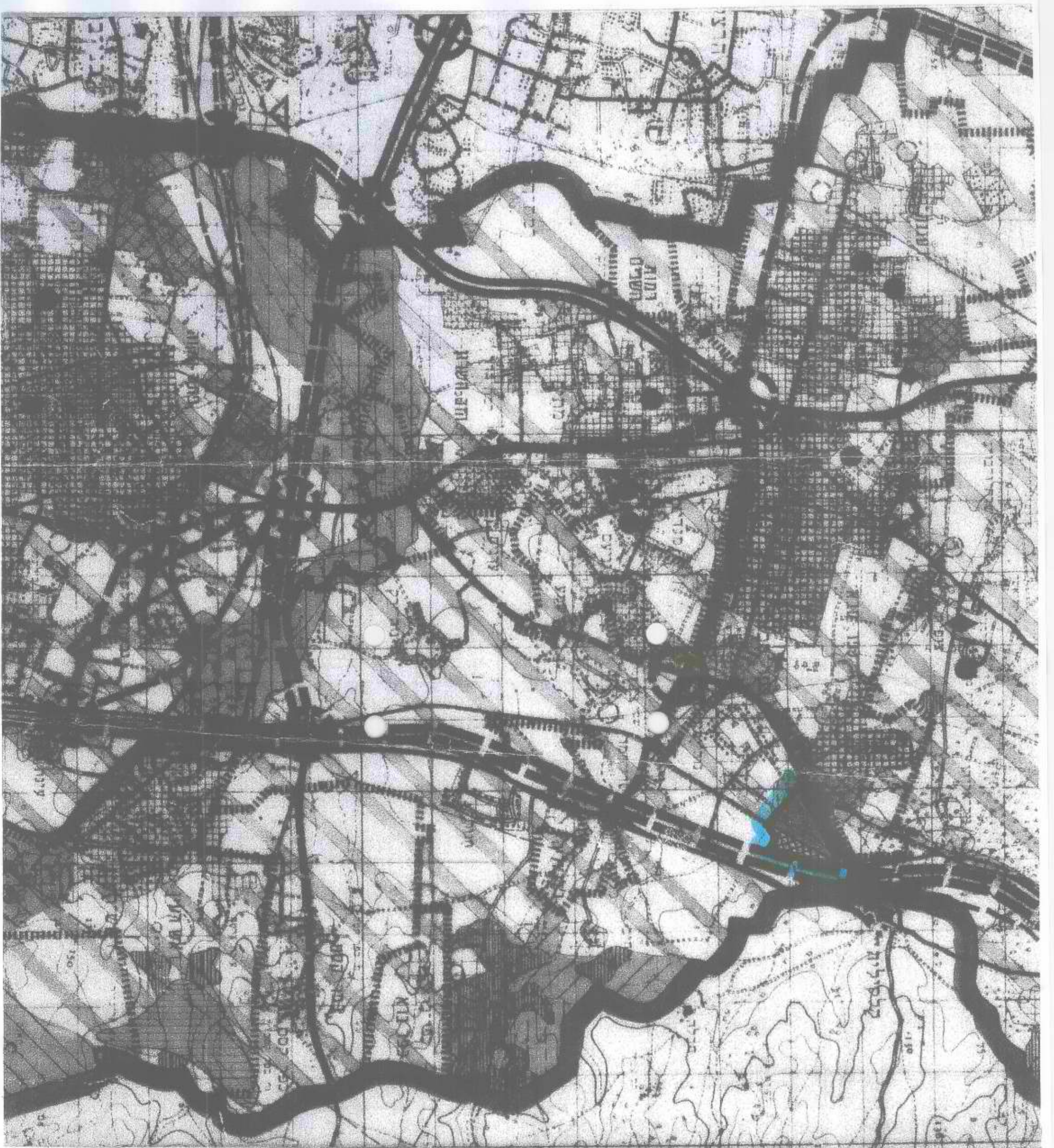
(2) יושב ראש מוסד תכנון ישלח ב- 31 בדצמבר של כל שנה, הודעה לכל חבר המוסד ובה פירוט הישיבות שבהן נכח ושמהן נעדר במשך אותה תקופה. נעדר החבר משלוש או יותר ממספר הישיבות שהתקיימו ישלח יושב ראש מוסד התכנון הודעה כאמור גם לגורמים המנויים בפסקה (1).

(ג) נעדר חבר מוסד תכנון כאמור בסעיף קמ"א (א) ונשלחה אליו הודעה כאמור בסעיף קמ"ב (ב) יודיע יושב ראש מוסד התכנון לחבר ולגורמים המנויים בסעיף קמ"ב (ב) על פקעת חברותו של החבר במוסד התכנון.

(ד) (1) פקעה חברותו של חבר מוסד תכנון לא יחזור וימונה אותו חבר. כחבר באותו מוסד תכנון במשך שנה מיזם פקעת חברותו;

(2) פקעה חברותו של חבר במוסד תכנון שאינו ועדת משנה תפקע חברותו גם בכל ועדות המשנה של אותו מוסד תכנון.

(ה) בסעיף זה 'מוסד תכנון' - לאעט ועדה מקומית וועדת משנה של הועדה המקומית.

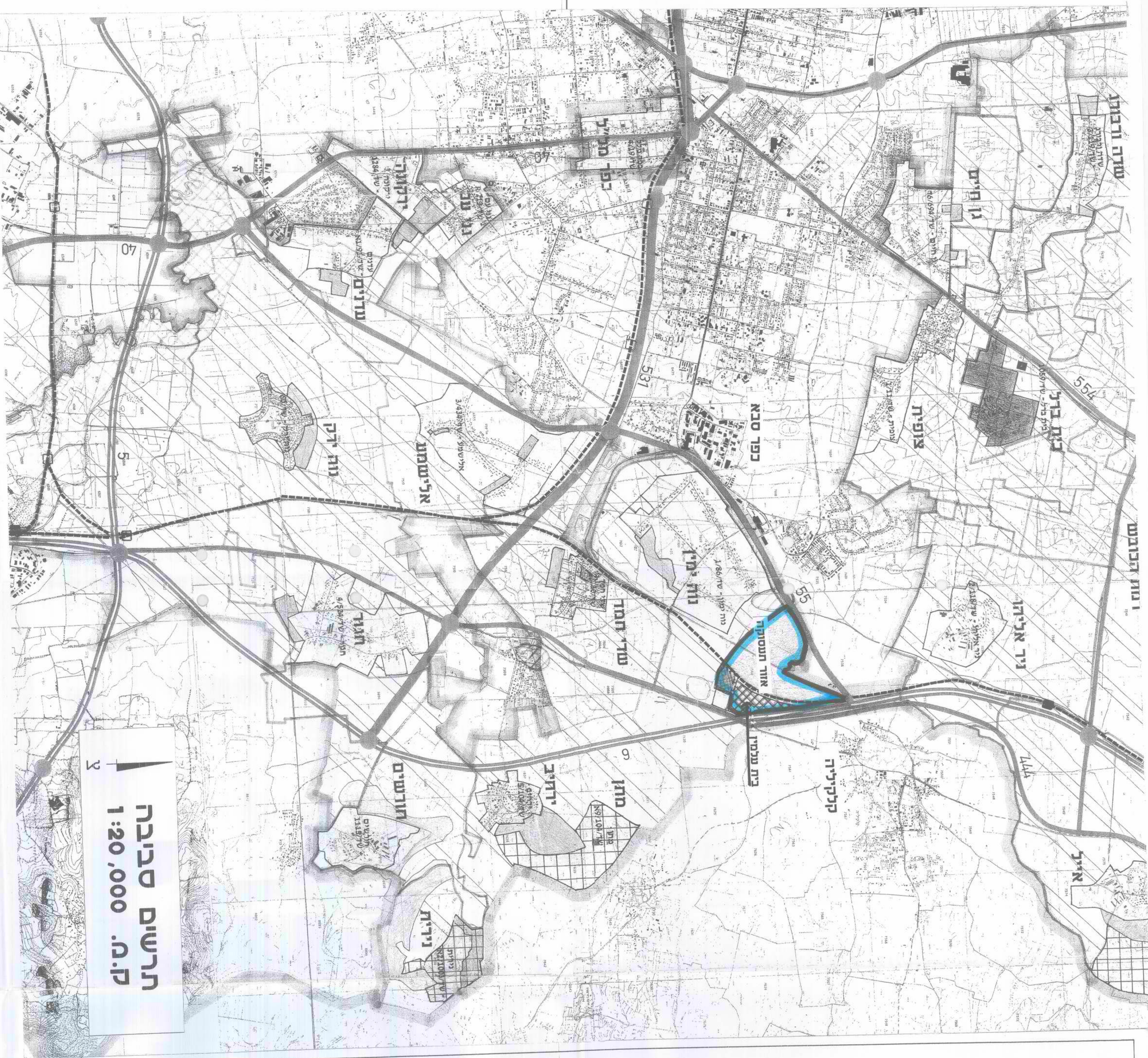


מצב מוצע
1:50,000

ק.מ.ה.

מצב קיים
1:50,000

ק.מ.ה.



תרשים סביבה
1:20,000 ק.מ.ה.

ג

חוק התכנון והתבונה התמסרה 1965

סמל מרכז

מרחב תכנון מקומי דרום המדבר

תכנון סמל מרחב מקומי דרום המדבר/ שיעור סל 15

"אזור תעשייה בנימין"

המקום :

גובה ימי :

מסלול :

נפה :

תחום גושמי :

מגיש התכנון :

בעל הקרקע :

שטח התכנון :

קנה מידה :

תאריך :

מסמך :

גבול התכנון -

חוליות :

הסמל :

מגיש התכנון :

ועדה מקומית :

ועדה מחוזית :

מסמך ארצי לחתום :

אשר על ידי
המנהל המחוזי
בשם המנהל המחוזי

מנהל המחוז

Handwritten notes in Hebrew:
אשר (אשר) איתנו
מס' 191

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז המרכז

רמלה, יח באייר תשנ"ט
4 במאי 1999

לכבוד
מר חיים אלישיב
מזכיר מועצה ארצית
מינהל התכנון
ירושלים

א.נ.,

הנדון: טיוטת החלטה בנושא - שינוי מרחב תכנון לודים - נס-ציונה

רצ"ב הריני מעבירה לכב' את טיוטת החלטת הועדה בנושא הנ"ל, שהתקיימה בישיבת המליאה מיום 14.4.99, לידיעתך.

הודעה זו כפופה לאישור הפרוטוקול וכל שתהיינה סתירות נוסח הפרוטוקול הוא הקובע.

כמלכה
Handwritten signature
נדיה באזה

מרכזת ועדות מחוז מרכז

נו/אה

רמלה, רח' דני מס מס' 1, טל' 9270170 - 08

משרד הפנים
מועצה הארצית לתכנון ובניה
05-03-099
נתקבל

1/6/99

שונות:

שינוי מרחב תכנון לודים - נס-ציונה
(ישיבת מליאה מס' 6/99 לתאריך 14.4.99)

הוחלט

=====

בהתאם לסעיף 13 (א) לחוק התכנון והכניה מחליטה הועדה להמליץ בפני המועצה הארצית על שינוי מרחב התכנון המקומי מועדה מקומית לודים לעירית נס-ציונה בגוש 3789 חלקה 1.



פתח תקוה

השרון

חבל מודיעין

בית אריה

עמק לוד

שהם

חבל מודיעין לודים

לוד

רמלה

מודיעין

גזר

רחובות

ברנר

מזכרת בתיה

נחל שורק

רונשלים

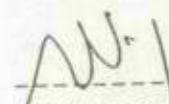
ששלים

1:125,000

טקסט לפני ישיבת ועדה: מליאה מספר ישיבה: 99102
בתאריך: 07/03/99

1. שינוי גבולות מרחב תכנון

גוש: 3789 חלקה: 1
העורך: ד"חמ"פ רח' היצירה 14 ר"ג 52521.
בעל הקרקע: מ.מ.י
מטרה: שינוי גבולות מרחב תכנון בתחום מ.א. "גזר" (אדמות נצר סירני) העוברות לנס ציונה, בהתאם לתכנית גז/7/20.
הוחלט: לפי סעיף 13א' לחוק התכנון והבניה, שר הפנים לאחר התייעצות עם הועדה המחוזית והרשות המקומית, רשאי להכריז בצו על שטח כעל מרחב תכנון.
הועדה המקומית אינה בין הגורמים שעל השר להתייעץ עימם, לפיכך הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בסוגיה זו. יחד עם זאת לאור עמדת המועצה האזורית הועדה המקומית אינה מתנגדת לשינוי מרחב התכנון.



אדר' קטי שון
מהנדסת הועדה



בני ודרין
יו"ר הועדה

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
11-03-1999
נח קבל
תיק מס'

אזור תעשייה בנימין ושטח לבית עלמין - דף הסבר

1. מטרת התוכנית הנה שינוי יעוד השטח מיעוד חקלאי המאושר בתמ"מ 3 ליעוד לאזור תעשייה ותעסוקה וליעוד לבית עלמין.
התוכנית תואמת את תמ"מ 21/3 המופקדת כתוכנית המתאר המחוזית הכוללת למחוז המרכז.

התוכנית מסדירה אזור תעשייה משותף אזורי, ביוזמת הוועדה המקומית דרום השרון ומנהל מקרקעי ישראל ובפיתוח החברה הכלכלית דרום השרון, אשר אליו יפנו מטרדים מהמושבים השונים. נושא זה הוסדר ואף מעוגן בשלבי ביצוע מחייבים בהוראות תוכנית המתאר המפורטת המופקדת לשטח זה, ש.ד. 160, וזאת בהתאם להחלטות הוועדה המחוזית, ועדות המשנה של המועצה הארצית (ולנת"ע, ועדת מעקב תמ"מ 31, ולקחוש"פ).

השטח המיועד לבית העלמין (כ-120 דונם) מנצל שטחים כלואים ומוגבלים בשימושים המתאימים להם עקב הסמיכות לכביש חוצה ישראל, מסילת ברזל, ומסדרון חשמל. בשטח זה יוקצה מתחם מטרופוליני ראשון לקבורה חלופית - לעניין זה ישנה דחיפות וזאת בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני קבורה.

אזור התעסוקה מתוכנן לקום מערבית לכביש מספר 6, וכביש מספר 444 ודרום מזרחית לכביש מספר 55, בין כפר סבא במערב, קלקיליה במזרח ומושב נוה-ימין בדרום והוא מתוכנן לקלוט מפעלים, בתי מלאכה, עסקים זעירים וכיו"ב שהתפתחו בחלקות א' במושבים של מוא"ז דרום השרון ולפי המלצות דו"ח קדמון, אינם ראויים להישאר באזור המגורים של המושב. כמו כן עתיד האזור להיות אטרקטיבי לפעילויות עתירות שטח.

2. סטטוס התכנית המפורטת ש.ד. 160: התוכנית אושרה בוועדה המחוזית. תקופת ההפקדה נסתיימה, נדונו ההתנגדויות לתוכנית ונדחו. התוכנית עומדת לפני חתימה ומתן תוקף.

להלן תאריכי הועדות ואישורים:

♦ ועדה לשימור קרקע חקלאית ושטחים פתוחים - אישור התכנית בתאריך

4/8/97

♦ הפקדה בוועדה המחוזית - 5/1/1998

♦ התנגדויות בוועדה המחוזית (בשם ש.ד. 160) - 17/5/98

♦ ועדת שרים לענייני קבורה לדיון בבית העלמין האזורי שבשטח התוכנית -

אישור של הרב ברוורמן, משרד הדתות, בתאריך 28/4/99

אזור תעשייה בנימין ושטח לבית עלמין - דף הסבר (המשך)

3. שטח התכנית כ- 870 דונם. שטח אזור התעשייה המתוכנן הוא כ- 400 דונם וגם על שטח זה חלות כאמור מגבלות בנוגע לשימושים המותרים.

תמהיל הפעילויות לפי זכויות הבנייה המוקצות בתכנית הן כדלקמן:
♦ תעשייה - 233 דונם (מתוך זה, 26.8 דונם לפינוי מטרדים).

♦ מסחר - 34.3 דונם.

♦ משרדים - 41.5 דונם.

♦ צורכי ציבור - 9 דונם.

בנוסף, יש הקצאה לשימושים הבאים:

♦ בית עלמין אזורי - 116.7 דונם (בית העלמין קיבל את אישור הרב ברוורמן, משרד הדתות).

♦ שרותים הנדסיים - 10.2 דונם

♦ שטח תרח"ש - 6.2 דונם.

♦ שטח ציבורי פתוח - 99.2 דונם.

♦ שטח להסדרת נחל סיר - 39.3 דונם.

♦ שטח למסילת ברזל - 62.4 דונם.

♦ אזור חנייה - 22.3 דונם.

♦ דרכים - 137.9 דונם.

♦ שבילים - 4.7 דונם.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי

דרום-השרון

תכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ / 3 שינוי מס' 15

"אזור תעשייה בנימין"

מגיש התכנית: "הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - "מחוז מרכז"

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

המתכנן: ב. איזנברג ב. שרמן אדריכלות בע"מ.

רי"ח יגאל אלון 159 ת"א טל': 036956831, פקס: 03-6956859.

תאריך: מאי 1999

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון.

תכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ. / 3 שינוי מסי 15

"אזור תעשייה בנימין"

המקום: ישוב נוה ימין.

מחוז: המרכז.

נפה: פתח תקוה.

חלקי גושים: 7536, 7554, 7556, 7557, 7558, 7559, 7560

1. שם התכנית: התכנית תקרא שינוי מסי 15 לתכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ. / 3 (להלן ת.מ.מ. 15/3)

2. מסמכי התכנית:

א. מסמכים מחייבים:

(1) תשריטים בק.מ. 1: 50,000 ובק.מ. 1: 20,000 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "התשריט").

(2) 3 דפי הוראות לתכנית (להלן "הוראות לתכנית").

ב. נספח מנחה - תמ"מ 21/3 (קטע)

3. גבול התכנית: מסומן בקו כחול עבה בתשריט.

4. מגיש התכנית: "הועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז מרכז".

5. בעל הקרקע: מדינת ישראל

6. המתכנן: ב.איזנברג ב.שרמן אדריכלות בע"מ.
רח' יגאל אלון 159 ת"א טל' 03-6956831, 03-6956859.

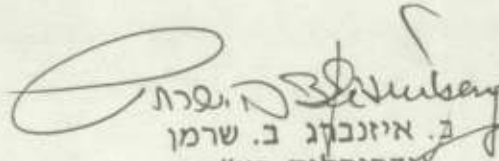
7. שטח התכנית: 816.60 דונם.

8. קנה מידה: 1: 50,000, 1: 20,000.

9. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור תעסוקה ולשטח לבית עלמין.

10. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו משנה את תמ"מ 3.
ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מתאר מקומית או מפורטת יגברו הוראות תכנית זו.

חתימות


ב. איזנברג ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

המתכנן

מגיש התכנית

ועדה מקומית

מועצה ארצית לתכנון

מתוך פרוטוקול הולנת"ע מיום 22.6.99

5. חוסניה וראס אל עין - שינוי לתמ"מ/2

בקשה מאת ועדה מחוזית צפון לשינוי תמ"מ/2 הקמת שני ישובים חדשים.
 חוסניה - הקלה מתמ"מ/א/22 ומתמ"מ/א/31.
 ראס אל עין - הקלה מתמ"מ/א/8 ומתמ"מ/א/31.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 206 מיום 26.12.95 "להורות לכל משרדי הממשלה הנוגעים בדבר, לעשות את כל הנדרש על מנת להקנות לישובים חומיירה, ראס אל עין, כאמנה וחוסנייה - מעמד מוניציפלאי כדין".

מטרת התכנית: ליעד שטחים להתיישבות כפרית במועצה האזורית משגב לישובים חוסניה וראס אל עין.

ההקלות הנדרשות מתכניות מתאר ארציות:

- חוסניה - א'. תמ"מ/א/31
 -המלצת הולנת"ע עפ"י סעיף 6.1 - הקמת מרכז עירוני/כפרי העתיד להחשב כישוב חדש.
 -הקלה מסעיף 11.2.1 - התכנית נמצאת בשטח המוגדר כמשאבי טבע.
- ב'. תמ"מ/א/22
 הקלה מהוראות תמ"מ/א/22 - 126 דונם מקבוצה א' ו- 10 דונם מקבוצה ב' בתחום יער 1272 כמון.
- ראס אל עין - א'. תמ"מ/א/31
 - המלצת הולנת"ע עפ"י סעיף 6.1 - הקמת מרכז עירוני/כפרי העתיד להחשב כישוב חדש.
 -הקלה מסעיף 11.2.1 - התכנית נמצאת בשטח המוגדר כמשאבי טבע.
- ב'. תמ"מ/א/8
 הקלה מתמ"מ/א/8 - גריעת 97.5 דונם משטח גן לאומי צלמון (ששטחו 4,000 דונם).

קק"ל אינם מתנגדים למתן ההקלה שתינתן לתכנית המפורטת
 9229/ג.

תכנית ראס אל עין נדונה בישיבת מועצת גנים ושמורות טבע בתאריך 23.2.99 בה הוחלט לקיים דיון נוסף. בתאריך 22.6.99 נדונה התכנית שוב והוחלט: "...
 לאשר את הגריעה מתמ"מ/א/8 ומתמ"מ/מ/2 עבור ראס אל עין בהתאם לתכנית שינוי התמ"מ/מ/2..."

בפני הועדה הופיעו ראש המועצה האזורית משגב, אדרי' דסמונד קפלן ואדרי' גבי מגן אשר הציגו את התכניות.

עבור התכניות הוכנו תסקירי השפעה על הסביבה, המשרד לאיכות הסביבה המליץ לאמץ את מסקנות וממצאי התסקירים.
באשר לראס אל עין הוצע לפעול באופן מיידי ולתת פתרון זמני שיביא להפסקת הזרמת הביוב לנחל.

בגירסה קודמת של תכנית ג/5868 גן לאומי נחל צלמון הופיע סעיף (ס' 15 - תנאים) שהתייחס למבני המגורים בשטח הגן הלאומי נחל צלמון. בישיבת ועדת המשנה לשמיעת התנגדויות מחוז הצפון מיום 26.3.98 הוחלט לתת תוקף לתכנית בתנאים, בינם מחיקת סעיף זה מהוראות התכנית והוספת הפסקה הבאה: "כל בניה בשטח שהוגדר בגבולות התכנית הנ"ל תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לחוק התכנון והבניה".

הוחלט:

1. לפצל את התכנית כך שלכל ישוב תוגש תכנית נפרדת לשינוי תמ"מ/2.
2. לענין תמ"מ/א/31: להמליץ על הקמת הישובים, בהתאם לסעיף 6.1 (הקמת מרכז עירוני/כפרי חדש) ולאשר הקלה מסעיף 11.2.1 (שטח משאבי טבע).
3. לאשר הקלה מתמ"מ/א/8 עבור תכנית ראס אל עין (שינוי לתמ"מ/2). בהתאם לחוות דעת משפטית, עבור תכנית חוסניה (שינוי לתמ"מ/2) יסומן שטח היער המיועד לגריעה בצבע ירוק מוקף בצבע אחר ובהוראות התכנית יקבע כי ניתן בתכנית מקומית לייעד שטח למגורים בכפוף להוראות תמ"מ/א/22 ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.
ככל שתכניות המתאר המקומיות שיוחלט להפקידן בועדה המחוזית צפון יהיו תואמות לתכניות המתאר המקומיות שהוצגו בוועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים בישיבה זו, יש לראותן כתכניות שקיבלו הקלה מתמ"מ/א/8 ותמ"מ/א/22 ולא יהיה צורך לקיים דיון נוסף להקלה בפני הולנת"ע.
4. יתווסף להוראות שתי התכניות לשינוי תמ"מ/2 סעיף שכותרתו "היתרי בניה" ויכתב בו כי לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות ברמה של תכנית מפורטת או בתכנית מפורטת.
5. יתווסף להוראות תכנית חוסניה (שינוי תמ"מ/2). סעיף שכותרתו: "פינוי הפזורה שמחוץ לגבולות התכנית" ויכלול את תתי הסעיפים הבאים:
א'. בתשריט התכנית המקומית יסומנו מגרשים שייועדו לקליטת תושבים מהפזורה הממוקמת מחוץ לתחום התכנית. מספר המגרשים יקבע ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון, בשימת לב לנתונים מקומיים.

ב'. לא תאושר תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת או תכנית מפורטת, אלא אם הוכח להנחת דעתה של הועדה המחוזית, דבר קיומו של פתרון פינוי לתושבי הפזורה שמחוץ לגבולות התכנית המקומית.

החלטה

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים
מיום 22.6.99

השתתפו:
חברי הוועדה:

דינה רציבסקי (יו"ר), עפרה לבנה, אפרים שלאין, נחום פלד, אורנה להמן, אשר שולמן, כרמית פינץ-קדמי, מיטל כהן, עמית שפירא, אריה שמחוני, **ירדנה פלאוט**, ברוך גלוברמן, פנחס כהנא, אביעד שר שלום, גבי גולן.

מוזמנים:

עפר גרידינגר, אופיר חיים, רמה קדמי, אברהם שקד, מנחם זלוצקי, ענת צור, בינת שורץ, צילה ליטבק, בת שבע כהן, שמעון קינן, מאיר ויזל, גרא קורן, מיכאל פילדמן, שרה לב, דן סתו, דודו בריל, אנדה בר, בצלאל צברי, מוטי קפלן, שבתאי זכריה, ברוך יוסקוביץ, מימון ויקטור, לאה גנדלין, יוחנן דרום, דוד דיין, מנחם רפאל, גדי רובינשטיין, מאיר רוזנטל, אילן בארי, אלה ובר, דסמונד קפלן, רותי ארני, גבי מגן, סואעד חאלד, סואעד חוסיין, טאהא פאעור, דלית זילבר, משה בן גרשון, בנצי שריץ, דב צירנוברודה, עומר נגאר, יצחק פרוינד, אדם קולמן, אורי ינאי, דני תשבי, ארז קרייזלר.

1. מי / 820 - מושב עמינדב

התכנית מבקשת להרחיב את הישוב הקיים ב - 105 יחידות דיור נוספות. מתוכן 46 יח"ד אינן צמודות לבינוי הקיים ולכן נדרשת הקלה מסעיף 11.1.3 ד' להוראות תמ"א/31 (הרחבה שאינה ברצף לבינוי הקיים). יש לציין שסה"כ מספר היחידות המבוקשות תואם את המותר עפ"י תמ"א/31. בפני הוועדה עומדת חו"ד, לפיה התכנית מהווה שינוי לתמ"מ/1, שינוי יעוד קרקע מבית עלמין לשכונת מגורים.

הוחלט:

הוועדה דנה בתכנית והשתכנעה כי אין לתת את ההקלה המבוקשת מתמ"א/31, ל - 46 יח"ד כיוון שהרחבה זו איננה נמצאת ברצף לשטח הבנוי של עמינדב. יתרה מזאת, ההרחבה מצויה מצידו המערבי של הכביש המשמש ככביש עוקף עמינדב וברוחב רצועה של 50 מטר. בצד המערבי אין כל פיתוח והוא מהווה חלק מחטיבה נופית של הרי מערב ירושלים שאין לפגוע בה.

משרד התשתיות הלאומיות
אגף תכנון תשתית ורישוי
05-08-1999
דאר נכנס

2. מי / 895 - הרחבת גיזו

הדיון מתקיים בעקבות בקשת מינהל מקרקעי ישראל לקיים התייעצות בעניין התאמת התכנית לתמ"א/31. עפ"י התכנית מבוקשת תוספת 450 יח"ד לגיזו, בשטח של כ - 560 דונם. בישוב גיזו קיימות כ - 50 יח"ד.

הוחלט:

הוועדה רואה בהרחבה המבוקשת - בקשה להקמת ישוב חדש. לכן יש צורך בקבלת המלצת הולנת"ע בהתאם לסעיף 6.1.2 להוראות תמ"א/31 - "הרחבת ישוב קיים המונה פחות מ - 50 יח"ד, בין אם הינו בעל מעמד המוכר לצורך דיני שלטון המקומי ובין אם לאו".
כיוון שמדובר בישוב חדש, מן הראוי להמתין לבדיקה אזורית כוללת שתערך בתמ"מ/1 החדשה ולקבל החלטה בהתאם לכך.

3. ג / 10911 - צומת פוריה

בקשה להקלה עפ"י סעיף 1.6.8 להוראות תמ"א/13 חופי כנרת שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים.
התכנית חלה בתשריט הרצועה העורפית לתמ"א/13 וברצף בינוי לעיר טבריה. מצפון ומדרום לתכנית קו לשימור רקיע.

הוחלט:

לאשר את הבקשה לשינוי גבולות היעודים לשטח ישוב עירוני, בשל היותו עתודה לפיתוח העיר טבריה ובצמוד לה. הוועדה מורה לועדה המחוזית לבחון את השתלבות התכנית בסביבה והתיחסותה של התכנית לקו הרקיע המופיע בתמ"א/13.

4. ג / 9895 - כפר צליינים בפאתי הר האושר (בקשת מושב אליפלט)

בקשה מאת ועדה מחוזית צפון להקלה עפ"י סעיף 1.6.8 להוראות תמ"א/13 חופי כנרת. התכנית מבקשת שינוי יעוד של שטח חקלאי לשטח לשרותי נופש ותוספת של 150 יחידות נופש.
התכנית מצוייה ברצועה עורפית א' של מתחם 3 (כורזים) בתמ"א/13 חופי כנרת.

בפני הוועדה הופיעו נציגת המחוז, מתכנן התכנית אדרי גדי רובינשטיין, אשר הסביר כי התכנית נועדה לאפשר לנקז ציבור גדול של צליינים לעורפו של הר האושר והאיכסון נועד לתת גיבוי כלכלי לשרותים. כמו כן, נמסר כי נעשה תאום עם משרד הדתות.

נציג מושב אליפלט דיווח כי הקרקע אינה מתאימה לחקלאות והמושב מעוניין לפתח בה תיירות.

מר יוסי מזרחי מהרשות לפיתוח הגליל טען כי הפגיעה של התכנית בשטח היא מינמלית, גובה הבניה 3.5 מ' ובנוסף יש לסייע למושב אליפלט.

עמדת מתכנני תמ"א/12 - תמ"א/12 קבעה את מזרח הכנרת וצפונה כ"מרחב השקטי" של הכנרת. נעשה ניתוח חזותי שהראה כי מכל נקודה רואים את המקום.

עמדת משרד התיירות - תומכים בתכנית.

מר יוחנן דרום דיווח כי ערך בדיקה של מסי תכניות מאושרות הכוללות אכסון בתחומי הרצועה העורפית חלק א' של מתחם 3 (כורזים) ויש בה 1115 מיטות מאושרות.

אבל בכל שטח הרצועה העורפית של מתחם כורזים מסומן אתר אחד לאכסון ב' הממוקם באתר חוות ורד הגליל, לאתר זה מוקצות בתמ"א/13 150 מיטות. אתרי אכסון ב' ברצועה העורפית סומנו כאתר לייעוד קרקע במקום מוגדר. מתוך הבדיקה עולה כי מוצתה מכסת המיטות שאושרה לאתר ורד הגליל בתכניות סמוכות המצויות בתחומי רצועה א'.

לענין תמ"א/31 - התכנית מוגדרת בתשריט יעודי קרקע בשטח נוף כפרי פתוח ובתשריט הנחיות סביבתיות בשטח משאבי טבע. עפ"י סעיפי הוראות תמ"א/31 ניתן לייעד השטח למטרות תיירות ונופש ובתנאי שאין פגיעה באופי הפתוח של השטח.

היקף הבינוי בתכנית המוצעת מחייב בחינה, האם יש פגיעה באופי הפתוח של השטח.

עפ"י חו"ד משפטית הועדה נדרשת להחליט אם התכנית דורשת הקלה מתמ"א/31.

הוחלט:

לדחות את התכנית. לענין תמ"א/13 - מרחב הכנרת וחופיה מוצתה מכסת המיטות ברצועה העורפית באזור זה, ואין להוסיף במקום זה המנותק מכל ישוב אכסון. מכיוון שהועדה אינה מאשרת את ההקלה מתמ"א/13 ודוחה את התכנית, אין צורך לדון האם התכנית דורשת הקלה מתמ"א/31.

נציגת משרד התיירות נמנעת.

5. חוסניה וראס אל עין - שינוי לתמ"מ/2
יופץ בנפרד.

6. ענ / 121 - כפר זלפה

בקשה מאת ועדה מחוזית חיפה, להקלה מהוראות תמ"א/22 - גריעת 55 דונם מתחום יער נטע אדם קיים, ו-62 דונם מתחום יער טבעי לטיפוח ומהוראות תמ"א/31 - מסעיף 11.1.3 - הרחבת תחום הבניה ותוספת יח"ד בשטח נוף כפרי פתוח.

גבי בינת שוורץ מציגה את הבקשה להקלה מהוראות תמ"א/31: הישוב זלפה לא סומן בתשריט ולפיכך נחשב בתמ"א/31 כישוב כפרי. עפ"י סעיף 11.1.3 (ג) 5 "בכל ישוב בשטח כפרי ופתוח, תותר הרחבה נוספת בשיעור של עד 15% ממסי היחידות הקיימות והמאושרות..."

בישוב זלפה קיימות 700 יח"ד, התכנית מגדילה באופן ניכר את מספר יח"ד.

בתמ"א/35 הישוב זלפה נמצא בתחום מרחב עירוני מגובש של אום אל פחם, ולפי הוראות תמ"א/35 לא חלה עליו מגבלת גודל, אלא מיצוי עתודות וצפיפות ממוצע מינימלית לתכניות חדשות.

גבי דלית זילבר מציגה את הבקשה להקלה מהוראות תמ"א/22: התכנית שבנדון נמצאת בתחום יער 3403 - אום אל פחם.

מבקשים גריעה משני סוגי יער.
א'. יער נטע אדם קיים - 55 דונם.
ב'. יער טבעי לטיפוח - 62 דונם.

עמדת קק"ל: בשטח המערבי התכנית מייעדת שטחי יער טבעי לטיפוח, לקרקע חקלאית ולמגורים.

יש להגדיר את השטח החקלאי כיער ולבטל את המגרשים לבניה. בחלק הדרומי פוגעת התכנית בשטחי יער קיים - מתנגדים לבניה בשטח זה.

מר הינדי שריף - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון הציג והסביר את התכנית.

אדרי' דב צ'רנוברודה - הציג את החלופות המוצעות בתכנית: התכנית מציגה מסי' חלופות, כאשר החלופה המועדפת היא חלופה ג', לפיה בשנת 1997 היו 840 משפחות (כ - 4,200 נפש), לשנת 2020 התחזית היא 1800 משפחות (כ - 8290 נפש), הערכות לתחזיות נעשו עפ"י נתוני המועצה.

לפי בדיקת אגף הפרוגרמות: עפ"י נתוני מפקד 1995 ישנם 2592 נפש. בספטמבר 97 נערכה תחזית המשך מגמות לפיה בשנת 2010 יהיו 4500 תושבים ובשנת 2020 6300 תושבים.

בהתאם לטבלת שטחים ושימושים - שטח בנייני ציבור הינו 109 דונם ושצ"פ 89 דונם - שטח של 109 דונם לבנייני ציבור מספיקים לאוכלוסיה של 8000-6000 תושבים.

עמדת הועדה המחוזית: יש להשאיר את קונטור התכנית, אך להגדיל את הצפיפות המותרת ל - 6 יח"ד לדונם. השטח בין אום אל פחם לזלפה צריך להישאר ללא בינוי.

הוחלט:

הועדה מנחה את הועדה המחוזית להגיש תכנית שתתבסס על פרוגרמות ותחזיות ל - 6500 נפש לשנת 2020. ממליצים שהתכנית תמסד את הבניה הקיימת ותקבע תמהיל צפיפויות בהתאם לישוב בסדר גודל זה. יתרת השטח תקבע כשטח לתכנון בעתיד.

לענין תמ"א/22:

- (1) לתת הקלה ל - 62 דונם "יער טבעי לטיפוח" בחלק המערבי של התכנית.
- (2) בחלק הדרומי של התכנית, לתת הקלה של 55 דונם "יער נטע אדם קיים".

התכנית תתוקן כך שהחורשה הקיימת בפועל בדרום התכנית תיועד ליער על פי הוראות תמ"א/22.

7. ש / 600 - שירות ודרך ומסחר ליד צומת חנה 80 פרדס חנה
התכנית מובאת להקלה מסעיף 11.1.3 להוראות תמ"א/31 - יעוד שטח למסחר
ושירותי דרך בשטח נוף כפרי פתוח.
שטח התכנית כ - 23 דונם. מטרת התכנית - הרחבת תחנת תדלוק קיימת והקמת
מבנים לשירותי דרך ומסחר בשטח של כ - 11 דונם. התכנית מוגדרת בתשריט יעודי
קרקע תמ"א/31 כשטח נוף כפרי פתוח. הבינוי המתווסף לתחנת הדלק הקיימת
חורג מהשטח המותר בתמ"א/18 (120 מ"ר).

הוחלט:

לדחות את התכנית. הועדה תשקול את התכנית בשנית במידה ובהתוויות דרך
מס' 65 ומסילת הברזל לאורכה יתברר הצורך להעתיק את תחנת הדלק לחלק
האחורי של החלקות החקלאיות.



לכבוד
עו"ד אבי דרכסלר
מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים

מאמרד ב"קרקע" אפריל 1999

הובא לתשומת ליבי מאמרך שבסימוכין.

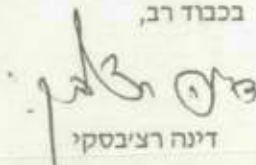
הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים קיימת ופועלת כועדת משנה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה מכוח סעיף 6(א) לחוק התכנון והבנייה. הופתענו לראותך, עו"ד מנוסה העוסק במקרקעין, ואף חבר המועצה הארצית לשעבר, מכנה ועדה זו, שחור על גבי לבן, בשם "גוף סודי".

תמחתי על הגישה בה ניתחת את תמ"א 31 "אך מה אומרת התמ"א! היא מפנה אותנו לועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים...". כידוע לך היטב, לתמ"א 31 אמירות תכנוניות מבוססות וארוכות טווח, לגביהן מצאה התמ"א לנכון למסד מנגנון של הקלות. זאת, מתוך הכרה כי ייתכן ופרוייקטים נקודתיים הסותרים את תשריטי התמ"א או הוראותיה, יימצאו ראויים לקידום. מנגנון זה הסמיך את הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים לפעול למתן הקלות מתמ"א 31.

עוד טענת כי "כמות הזמן הממושכת שנדרשה לנו כדי לעבור את כל שלבי התכנון, נדרשת עתה כדי לעבור את כל המחסומים של הועדה המיוחדת". אילו עיינת בהוראות תמ"א 31 (נוסח התשנ"ח) סעיף 12.6 היית מוצא כי הולנת"ע מחוייבת לתת החלטתה בכל תכנית המוגשת אליה, בתוך 30 יום מיום שהועברה לה התכנית ממוסד תכנון וכך היא אמנם פועלת.

שאלת השאלות היא מדוע מינהל מקרקעי ישראל מקדם תכניות הסותרות את התכנון הארצי והמתחזי, במקום לתאם את התכנון מראש עם תפיסות התכנון הארציות.

בכבוד רב,


דינה רבינוביץ

יו"ר ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

העתק:
עורך כתב העת "קרקע"
חברי ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

אבי דובסלר

מינהל מקרקעיני כ"ל מדינת ישראל

מתברר כי מדינת ישראל עדיין לא השתחררה מתפיסת העולם של הבריטים. המדינה חששה לחת לרשויות המקומיות אוטונומיות, ולכן קבעה בתכנית הארצית, שכל חריגה מהתכנית, קטנה ככל שתהיה, חייבת להגיע לוועדה "המיוחדת", הוועדה המיצגת את השלטון. וכך קורה שכל מה שאנחנו עושים - בנוף מקצועי - חייב לעבור דרך ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים שבראשה עומדת ראש מינהל התכנון במשרד הפנים עם צוות שלם של יעוצים - והיא צריכה לאשר שכל מה שעשינו עד עכשיו מקובל עליה.

הגיעה העת, חולשים שנה אחרי הקמת המדינה, שנשתחרר מכלל השלטון הזה. יש פתרון פשוט כיצד לעשות זאת. עלינו פשוט להקים גוף אחד, מודרני, שיטפל בתכנון. וגוף זה יכלול את מינהל מקרקעי ישראל, משרד השיכון ומשרד הפנים גם יחד. לא כל גוף בנפרד. ואז אולי נוכל לעמוד במטלות. זו יכולה להיות החילתה של מערכת שתגבש מדיניות מקרקעית איתנית ותבצע אותה.

מתברר כי מדינת ישראל עדיין לא השתחררה מתפיסת העולם של הבריטים.

מדינת ישראל

עדיין לא השתחררה

מתכנסת

העולם של הבריטים

חוקרי ודרישה העלו כי בתחילת שנות ה-80 הופקעה הקרקע מיד המינהל לצורך הקמת בית-קברות ברמת אביב ג'. הקרקע המופקעת נרשמה על שם חברה קדישא, כמובן. בית-הקברות הזה לא קם, וחברה קדישא קיבלה שטח אחד לבית-קברות בייקון. למרבה הצער, איש לא טרח לדרוש את הקרקע בחזרה מחברה קדישא.

למה הדבר דומה? כן משפחה מקבל סיוע משפחתי לפתרון מצוקותיו. כעבור זמן הוא מקבל סיוע נוסף. בכספי הסיוע הראשון הוא מבקש להקים לעצמו ולבני משפחתו עסק כלכלי שייקיים אותם. אך לאחר שפתח את בעייתו, השאלה האם עליו להחזיר את כספי הסיוע כלל אינה עולה בדעתו.

מבחינתנו זה מצב בלתי אפשרי. ולכן החלטנו, שר האוצר יחד עם המינהל, החלטתה אמורה והיא - לעשות הפקעה על הפקעה. ובמילים פשוטות: להפקיע מיד חברה קדישא את הקרקע שלפני שנים והפקעה לטובת חברה קדישא.

זו, בעצם, מדיניות קרקעית. זאת המדיניות האמיתית. אנחנו לא נוותר בעניין הזה. ואם תהיה עתידה לב"ץ - נסביר את הסיבות, הטובות מאוד, להחלטתנו. וכך אולי נחזיר ביצירת מדיניות כלכלית.

אבל, האמת חייבת להיאמר. לא כל האשמה על הכיורדוקרטיה מוטלת על המינהל בלבד. בחלק מן האשמה נושאת גם השיטות הכיורדוקרטיות שפתחו במדינה. למשל: הדבר הקשה ביותר בחוס הנהלץ במדינת ישראל הוא לאשר תכנית. סיפור אחד יכול לחת לכם משע על הבעיה. בפרייקט מסוים להקמת 39,000 יחידות דיור, שבו התכנית עבר כמעט את כל השלבים הסטטוטוריים הנדרשים, הוריע לפתע משרד הביטחון שהוא מתנגד. ברגע שעולה שאלת הביטחון - ירדו כובלות. המינהל לא יכול לצאת נגד שיקולי ביטחון. וכך, בליט ברירה, עבודה של שנים יכולה לדרת לטמיון. פשוטו כמשמעו. אף אחד לא שואל את עצמו מהן ההשלכות של החלטה זו על המשק הלאומי. ומדוע 39,000 יחידות שהיו יכולות להיות מתו בשוק - לא משוקקות.

לא חסרות דוגמאות נוספות: עברנו על תכנית לבניית 12,000 יחידות דיור בראש העין ולאחר שכמעט הכל סולם, הגיש משרד הביטחון התנגדות לתכנית. באשרוד עמדנו בראש תכנית לבניית של כ-14,000 יחידות דיור - שנעצרה גם היא ברגע האחרון בגלל בעיה הקשורה למפעל ביטחוני.

אבל הנורם הביטחוני אינו הנורם היחיד. יש גם נורמים מעכבים אחרים. בעיר מודיעין יש למינהל תכנית בנייה מאושרת לאלפי יחידות דיור. מה שמעכב את מימוש התכנית הוא עתירה לב"ץ על מיקומו של מכן שאיבה או מכן לטיחור מיי ביוב ליד קיבוץ שעלבים. וכל-כך למטה כי בתקנת התכנית נאמר, שבלי פתרון לשאלת הביוב א-אפשר לשוק. כאשר הצלחנו לפתור את בעיית הביוב, החבר שכתלך גדול מהתכנית אין פתונות החכונותיים. למשל: באזור באר יעקב קיימת תכנית של יומים פרטיים ושל המינהל להקמת אלפי יחידות דיור. כדי לממש את התכנית עלינו לעבור מחסום, שהציצו ועדות התכנון, הנקרא כביש 200. לכאורה דבר פשוט. אבל העובדות היכשות הן אלה: מעיצ אומר "אני לא אמנן את הכביש". המינהל אומר "אני לא אמנן כי אני לא מתקצב לממן כבישים", וקדן קימת גם היא אינה מתכונת לממן. וכך נקליעו למצב שהתכנית לא זזה קדימה ולא אחורה, פשוט אין פתרון לבעיה הזאת.

גוף סודי - "ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים"

בואת עוד לא מינה את כל הקשיים. במדינת ישראל יש גוף, כמעט סודי, שקוראים לו "ועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים". במה המודרך? באי לכס דוגמה. המינהל הכין תכנית, שכולם מסכימים לה. היא עברה ועדה מקומית וגם ועדה מחוזית, אבל היא סותרת את מה שכותר בתמ"א 31 משנת 1992. אך מה אומרת התמ"א? היא מפה אותנו לוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים. ומת קורה כפועל? כמות זמן הממושכת שנדרשה לנו כדי לעבור את כל שלבי התכנון, נודשת עתה כדי לעבור את כל המחסומים של "הוועדה המיוחדת", ובסופו של החלהך לא תמיד מאשרים לנו את התכנית.

אילנה
שטיינר

פרוטוקול ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים

מיום 18.5.99

דינה רציבסקי (יו"ר), ולרי ברכיה, עמית שפירא, יעקב מימרן, **ירדנה פלאוס**, מיטל כהן, יסמין טלמון, צביקה קדמן, נחום פלד.

חשתתפו: חברי הוועדה:

עפרה לבנה, אריק לביא, זחר לביא, פינשטיין עמי, דני קייזר, חגית אפריים, ירון דייסי, שמעון בר שמעון, אורי עלוני, דוד דשן, מנחם זלוצקי, יהודית מוסרי, מרים גלזר, עמיר אידלמן, נועה נאור, משה פרלמוטר, חוה להב, יובל פלד.

מוזמנים:

1. תמ"א/14 - תכנית מתאר ארצית לכרייה ותציבה - דיון ברשימת האתרים המוצעים במחוז חיפה.

1. לאשר את הצעות ההחלטה לרשימת האתרים המוצעים במחוז חיפה עפ"י הטבלה המצורפת.

2. תמ"א/37 - תכנית מתאר ארצית לנו טבעי

1. לאשר את הצעות ההחלטה עפ"י הטבלה המצורפת.
ינושא תמא/ 37 ישלח בנפרד

1. תמנא 10 - מחוז חיפה החלטת הוועדה העורכים 4.1.99

אתר מס' N	שם	החלטות ועדת המשנה	הערות הועדה המחוזית 14.8.84 התייחסות לשכת התכנון 17.9.97 5.5.98	המלצת ועדת העורכים 4.1.99	החלטת הוועדה 18.5.99
101	חולת הקריית	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול את שטח האתר בתמנא, תוך תואם עם התכנית המפורטת ק/ 165 N. ברקיים כיום מתקן בטחוני. תמוסוף הוראה מיוחדת שתקשור בין הניצול היעיל של חמור חכריית האתר ובין התכניות המפורטות בשטח, שאינן לכריית. => להעביר לדיון בוועדה י"ע.	1) לכלול את שטח האתר בתמנא, תוך גריעת השטח הובנוי והחצי"ע ע"פ התכנית המפורטת ק/ 165 N. 2) בכל תכנית לבנייה ופיתוח שתתחיל בשטח האתר תתוייב כריית החול לפני הפיתוח.
101	חולת הקריית	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
101	חולת הקריית	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
102	נבע הכרמל	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
103	תבונים	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
104	דור	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
105	מחלקי זכרון	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
106	עין איילת (עין רז"ל)	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
107	שפיה א	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
108	שפיה ב	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.
108	שפיה ג	לבידוק היזמנות תוצאת חיל בשטח מבין דוד.		לכלול בתמנא.	לא לכלול בתמנא.

אתר מס'	שם	החלטות ועדת המשנה	תקנות הוע' מוזויות 14.8.84 ותתיחסות לשכת ההכנון 17.9.97	המלצת ועדת העורכים 4.1.99	החלטות הוועדה 18.5.99
109	זלפה	האתר הנוסד. מסייג ימציא את האיתור החדש.	של 14.8.84 - לקסיקון עייגי ביטול רעועה של 500 מי בחלק המעי החדש להרחבת אום-אל-סם. 17.9.97 - לבטל. האתר ירווח סמעי לאור הפטוח הקיים והתכנון המועע באזור.	לכליל בתמי"א בהתאם לתשריטי המקורי, שאושר במסגרת תמי"א 14 חלקית מאושרת משנת 1980. => להעביר לזיון בוועדה ע"ע עם המלצה לאישור.	לא לכליל בתמי"א.
110	קסרי"ה מורח	לבטל.	14.8.84 - לבטל. מאושר כגן לאומי לפי תמנ/ 8 ישי שטחי סטורט בהתאם לתכניות מאושרות.	אתרים א-ב - לא לכליל בתמי"א. בהתאם להחלטות הוועדה ע"ע מיום - 22.6.93. אתר ג - באזור עתודות של כ- 10-5 מיליון טון חול. מומלץ לכליל בתמי"א בהתאם לתשריטי המקורי. מוגע כי התמוסף הוראה מיוחדת שתקשור בין הניצול היעיל של חומר הכריית באזור ובין התכניות המפורטות בשטח, שאינן לכריית. => להעביר לזיון בוועדה ע"ע עם המלצה לאישור.	אתר ג - מאושר ששטח האתר מצוי בשטחי החדרת מים וקידוחים, יש לקבל את חרי"ד השרות החדרולוגי לאפשרות של כריית והצנבה בשטח. ככל שתתקבל חרי"ד חובבת, תתווסף הוראה מיוחדת שתקשור בין הניצול היעיל של חומר הכריית באזור ובין התכניות המפורטות בשטח. ככל שתתקבל חרי"ד שלילית - לשגב ולדון.
111	קסרי"ה מערב	לבטל.	14.8.84 - לבטל. השטח חופף למעובדי חשמל.	לא לכליל בתמי"א. בהתאם להחלטות הוועדה ע"ע מיום - 22.6.93.	לא לכליל בתמי"א.
112	נהל עירון (מתחבת ורד)	לאושר. משדד השכון יבדוק פניעה ביישובים קיימים ושבטכנון. שרזכי התכנית יבדוקו טיב החומר.	17.9.97 - האתר המסומן בתמנ בקיים אינו תואם את גבולות התכניות המאושרות. 5.5.98 - ניתן לכליל בתמנ את האתר לפי גבולות התכניות המאושרות למעט השטחים הכלולים בתמנ/ 22 שותתם והשפעה מהם עלול למנוע ביישובים הסמוכים.	לכליל בתמי"א משריץ הוראדי וצפונה. (במקור מסומן כ- 112.) ויכן תשריטי חדש מאחר וישנה בעיה עם הדיגיטציה של תשריטי התכניות המאושרות ג/ 1-669 - ג/ 669 א (תקוארד ויטות שבזשורטיסם אינן תואמות את מיקום המתחבת בשטח). => להעביר לזיון בוועדה ע"ע עם המלצה לאישור.	לכליל את האתר בתמי"א בהתאם להחלטות האזוריים. חשוכים.
113	קפיץ	לבטל.	17.9.97 - לתקן את האתר בתמנ כך שיתאים לתכנית מ/ 261 לכשתאושר. 5.5.98 - לא לסמן את האתר בשלב זה. במידה ותאושר תכנית החזרחה ניתן יהיה להסתיף את האתר.	לכליל את האתר בתמי"א בהתאם לתכנית המפורטת מ/ 114. => להעביר לזיון בוועדה ע"ע עם המלצה לאישור.	לא לכליל בתמי"א. על שטח האתר מתוכנן קטעי 17 של דרד מסי/ 6 עפ"י תמי"א / 31A. עד לכינועג הודך המתוכננת, ותאפשר החאיבה בשטח על סמך התכנית המפורטת.
114	נשר	לאושר.	17.9.97 - אין מניעה להכללת האתר. השטח מיועד לאזור חקלאי כולל אפשרות ברית. 5.5.98 - ניתן לכליל את האתר כומנו עד שיפוחה פארק קישון.	לכליל את האתר בתמי"א בהתאם לתשריטי המקורי. => להעביר לזיון בוועדה ע"ע עם המלצה לאישור.	1. ישמר מרווח בין נחל חקישון והאתר. 2. הכרייה באתר תעשה בתמנ עם תכניות הפיתוח של פארק חקישון.

מס' אתר	שם	תחילת ועדת המשנה	התחלות ועדת המשנה	הערות	המלצת ועדת העורכים 1.99	החלטת הוועדה ע"ע 18.5.99
115	מוחצבי אבן	לאשור	22.6.93	14.8.84 - המוחצבית לשכת התכנון 17.9.97, התייחסות לשכת התכנון 17.9.97, 5.5.98	לכלול בתמ"א ברוחם להחשיריט החדש, הוועם לתכנית המפורטת ג/ 617 המאושרת. <= > להעביר לדיון בוולנטי"ע עם המלצה לאישור.	לכלול את האתר בתמ"א בהתאם לתכנית המפורטת ג/ 617 המאושרת.
116	בנימנה	לדודק שתודות		14.8.84 - לצמצם את תחום ההשפעה. 17.9.97 - לקבוע את סימון האתר ותחומי האזור לגביי. בסיסם החליכים הסטטוטוריים לגבי תכנית התרחפת מנ/ 305.	לא לכלול בתמ"א. בוולנטי"ע - 22.6.93 נדרשה בדיקת עתודות באתר, מאז שוקמה המתפת.	לא לכלול בתמ"א.
116	בנימנה	לאשור	17.9.97	17.9.97 - האתר מסונן בתמ"א אינו תואם את התכנית המאושרת. תחום ההשפעה גולש לאזור מגורים קיים. האתר תוסם את פיתוח בנימנה. המלצה: לקבל לייז לחמשן החציבה במקום, מיני האתר ושוקמו. 5.5.98 - לא לכלול את האתר בתמ"א. לקבל לייז לגבי המושן השימוש באתר ושוקמו.	<= > להעביר לדיון בוולנטי"ע עם המלצה לאישור.	1) לכלול את האתר בתמ"א. 2) להוסיף הוראה מיוחדת שתחייב עריכת תסקיר שבמסגרתו יקבע: * תחיות לתפישל האתר, תוד מיושר המפעלים הסביבתיים, עבור תכניות מפורטות תקפות, שאושרו לפני התמ"א. * לייז להמשך החציבה במקום עד לפינוי האתר ושוקמו.
117	תולת אור עקימא	לאשור תוד תואם בוולת האתר עם תנן הלאומי ועדיקות		14.8.84 - לבטל בחלק המז-שמורת נפך מאושרת בתמ"א בחלק המע-שכונת מגורים ושמורת טבע לפי תמ"א.	א- לכלול בתמ"א חלק משטח האתר, שבתשריט המוקרי, המצוי נודרות לכבוש החוף. ותווסף הוראה מיוחדת שתקשור בין הנוצל היעיל של חומר הכרייה באתר ובין התכניות המפורטות בשטח, שאינן לכרייה. ב- להעביר לדיון בוולנטי"ע עם המלצה לאישור.	אתר א- 1) לכלול את שטח האתר שמוזרח לכביש. בוידח ובשטח האתר נכללת שמורת, יתקן וכול האתר בתמ"א. 2) תווסף הוראה מיוחדת שתקשור בין הנוצל היעיל של חומר הכרייה באתר ובין התכניות המפורטות בשטח, שאינן לכרייה. אתר ב- לא לכלול בתמ"א.
118	תולת חדרה	לבטל		לכלול בתמ"א, פרי לתמחם תמנוי, ולאחד את שני המתחמים הדרומיים לתמחם אחד. <= > להעביר לדיון בוולנטי"ע עם המלצה לאישור.	לכלול את האתר בתמ"א בהתאם להמלצת העורכים. לאור מכתבה של גבי מרים גלור מיום 13.6.99, יעלה אתר זה לדיון נוסף.	



פירוק

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים
מיום כ"ה באייר התשנ"ט, 11 במאי 1999

משתתפים: חברי הוועדה: דינה רצ'בסקי (יו"ר), עפרה לבנה, מיטל כהן, יצחק ישועה, נחום פלד, פנחס כהנא, להמן אורנה, חמי גורלי, **ירדנה פלאוט**, אביעד שר-שלום, יסמין טלמון, ולרי ברכיה, אפרים שלאין, ברוך גלוברמן, עמית שפירא, כרמית פינץ קדמי.

מוזמנים: יהודה זילברברג, אורי ארבל, עליזה וסרטייל, שירה תלמי, נאוה אלינסקי, מאיר איש-שלום, עמי פקשטין, יי יורבורסקי, שרית דנה, דני קייזר, יהודית שמידט, ענת צור, בינת שוורץ, טובה הדני, גיל אשכנזי, שמעון פתאה, גדי כרמלי, אדרי' עודד דואק, דודי בריל, ורדי איטה, אורי פוגל, שרון ברקת, מודי אבירם, צחי גנס, תורה בנין, נטלי אוסטרובסקי, משה בן גרשון, עמאש עזאלדין, גרבאן יעקב, גרבאן אניס, אלי ויסברג, דלית זילבר, דורון סט, גבי גרזון, דב ישורון, דוד ילין.

1. גואל ת"א 37 י"א קנ"ב.
2. הצ/1-250/1 - שרונים - אבן יהודה

דיון חוזר לאחר תיקון התכנית על פי החלטת ועדת המשנה למעקב ובקרה תמא/31 מיום 9.7.97 לפיה:
"התכנית המוגשת בצפיפות של 2.19 יחידות לדונם עומדת בסתירה לתקנה בדבר צפיפות מינימום של 3.5 יחדי לדונם ברוטו בקרקע מינהל. הועדה תהיה מוכנה לשוב ולדון בתכנית שתענה על הדרישות בדבר הצפיפות ואשר תיצור מרווח ירוק סביר סביב השמורה".
התכנית הובאה כהקלה מסעיף 12.5 להוראות תמ"א/31. הצפיפות בתכנית המתקנת ועלתה ל- 3 יחדי לדונם ברוטו שכונתי.

הוחלט: לאשר את ההקלה מסעיף 12.5 להוראות תמא/31. יחד עם זאת, על מנת לשמור על חיץ בין השמורה לבין האזור המיועד להיות מבונה, הועדה המחוזית תשקול הסרת המגרשים שמספרם 100,101, 116-119 המיועדים לבינוי ומיקומם בתחום המיועד לשטח ציבורי פתוח שממערב למגרשים 20-24.

3. ש/602 - השומרון - תחנת תדלוק בנימינה

התכנית מובאת להקלה מסעיף 11.1.3 להוראות תמא/31 - תוספת בינוי לתחנת דלק בשטח נוף כפרי פתוח.
תוספת הבינוי בתחנת הדלק (כ- 600 מ"ר) חורגת מגודלה המותר (120 מ"ר) בתמ"א/2/18 הנוכחית, זאת בשל העובדה שהוחלט להפקיד את התכנית עוד בשנת 1995, טרם אישור תמ"א 18 / 2 שהגבילה את שטחי הבניה.

הוחלט: לדחות את הבקשה להקלה מסעיף 11.1.3 להוראות תמא/31. התחנה מוצעת על הכביש המחבר בין השטח הבנוי של בנימינה לבין אזור התעשייה שמדרום לזכרון. לדעת הוועדה ישנה חשיבות ששני הק"מ המחברים ישארו שטח נוף כפרי פתוח (בקעת הנדיב נצפית מאזור זה בכביש) ולא ייבנו שטחים מבונים בהיקף נרחב.

4. ש/782 - חוף ג'אסר א-זרקה

בקשה מהוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה לקיים התייעצות עם ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים לגבי התכנית שמהווה שינוי מתמ"א/13 (קרקע חקלאית) ומתמ"א/22 (יער) לאזור תיירות, כפר נופש, מגרשי ספורט, חוף רחצה, מתקני דרך וגן לאומי.
מבדיקה של מינהל התכנון עולה כי התכנית מהווה שינוי גם לתמ"א/8.

התכנית נדונה במועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ביום 4.3.99 והוחלט:

"המועצה מקבלת בברכה את תכנית התיירות ג'סר-א-זרקה ורואה חשיבות לקידומה המהיר. יחד עם זאת, ממליצה המועצה שקידום התכנית יעשה בתנאים הבאים:

1. בשלב הכנת תכנית המתאר יהיה תיאום עם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים באופן שיבטיח שהחלק הבנוי של כפר הנופש לא יהיה בתחום תמ"א/8 וייעשה תוך התחשבות ברגישות השטח.

2. התכנית צריכה לכלול פתרון לדייגים תוך שהיא משתלבת במטרות הגן הלאומי.

3. החוף יהיה פתוח בהתאם לתשריט ועקרונות תמ"א/12.

4. יש לשמור על חיץ בין כפר הנופש לשמורת הטבע נחל תנינים."

בדיון בוועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים הציע עמית שפירא להחליט על מתן הוראה לשינוי התמ"אות כלהלן:

הועדה ממליצה למועצה על הכנת שינוי לתמ"א/13 ולתמ"א/22 בג'סר-א-זרקה. הועדה ממליצה שהוראת השינוי שתוגש, ראוי שתכלול את העקרונות הבאים:

א. גבול אזור התיירות יהיה גבול הגן הלאומי. תנתן הוראה המאפשרת הקלה לאור התכנון המפורט.

ב. מדרום לשמורת הטבע נחל תנינים, תשמר רצועת חייץ פתוח, ברוחב של לפחות 100 מטר, בהתאם למדיניות שהותוותה ע"י תמא/35, 22, ו-12.

עפרה לבנה: מציעה הצעת החלטה שאינה כוללת הצעת נוסח הוראה למועצה, כלהלן:

הוועדה רואה חשיבות בקידום תכנית לתיירות ונופש שמעגנת בתוכה קטע מהגן הלאומי. הוועדה ממליצה שגבולות השטח לתיירות ייקבעו על פי מתחם התיירות בתמ"א/12, כפי שיוחלט עליו בדיוני המועצה הארצית בהמלצות החוקר ובהתאם לתכנון ולתכליות של תמ"א/12. באשר לגן הלאומי מן הראוי שגבולותיו המדוייקים ייקבעו כך שיכללו את השטחים הערכיים בגן הלאומי על פי תסקיר שיוכן לתכנית המפורטת.

כמו כן, מפנים את תשומת לב הוועדה המחוזית לצורך בשמירת חייץ בין הפיתוח המוצע לבין שמורת הטבע שבנחל התנינים.

מכיוון שהובהר שהיעודים המוצעים בתכנית מהווים שינוי לתמ"א/13 (משטח חקלאי לשטח לתיירות ונופש) ולתמ"א/22 (מיער לתיירות) ומכיוון שהוועדה סבורה שיש לקדם שינוי כזה היא ממליצה למועצה על מתן הוראה לשינוי תמ"אות אלה. תתקיים התייעצות עם הלשכה המשפטית בשאלת היחס בין קידום התכנית המפורטת ובין ההוראה לשינוי התמ"אות.

נוסח ההוראה לשינוי התמ"אות יועבר לאישור חברי הולנת"ע ויובא בפני המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

הוחלט:

לאחר התייעצות שקיימה הוועדה, רואה הוועדה חשיבות בקידום תכנית לתיירות ונופש שמעגנת בתוכה קטע מהגן הלאומי. הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית שגבולות השטח לתיירות ייקבעו על פי מתחם התיירות בתמ"א/12, כפי שיוחלט עליו בדיוני המועצה הארצית בהמלצות החוקר ובהתאם לתכנון ולתכליות של תמ"א/12.

באשר לגן הלאומי מומלץ שגבולותיו המדוייקים ייקבעו כך שיכללו את השטחים הערכיים בגן הלאומי על פי תסקיר שיוכן לתכנית המפורטת.

כמו כן, מפנים את תשומת לב הוועדה המחוזית לצורך בשמירת חייץ בין הפיתוח המוצע לבין שמורת הטבע שבנחל התנינים.

במהלך ההתייעצות הובהר שהיעודים המוצעים בתכנית מהווים שינוי לתמ"א/13 (משטח חקלאי לשטח לתיירות ונופש) ולתמ"א/22 (מיער לתיירות).

לפיכך, מסיבה הוועדה את תשומת ליבה של הוועדה המחוזית באשר לצורך בשינוי לתמ"אות אלה. באם תקבל הוועדה המחוזית המלצה לשינוי התמ"אות יפעלו עורכי התמ"אות לשינויין.
הוועדה ממליצה שבאם תחליט הוועדה המחוזית על הצורך בשינוי התמ"אות, תקויים התייעצות עם הלשכה המשפטית בשאלת היחס בין קידום התכנית המפורטת ובין ההוראה לשינוי תמ"אות.

5. זב/ד' - קיבוץ יגור

התכנית מובאת לדיון להקלה מסעיף 11.1.3 ג' (תוספת יח"ד) להוראות תמ"א/31.

התכנית מבקשת להוסיף 140 יחידות דיור.

הוחלט:
הוועדה תתן החלטתה לאחר שיוצגו בפניה הנתונים הבאים מועדת הפרוגרמות במשרד החקלאות:
מס' הקיבוצים בעלי יותר מ- 200 נחלות.
הבקשות להרחבות שהוגשו בקיבוצים אלה.
עמדת ועדת הפרוגרמות להרחבות מסוג זה.
ההשלכות הארגוניות, חברתיות והאחרות של הרחבות בקיבוצים.

6. תמ"א/3 - שינוי מס' 52 - הוספת דרך אזורית מס' 654 באזור מי עמי

דיון בהערות הוועדה המחוזית חיפה.

הוועדה המחוזית העירה כי:

1. יש לקבוע שהדרך תהיה נופית.
2. יש לשמור ולדאוג שיהיו ארבעת החיבורים לאום אל פאחם, כפי שאושרו במועצה הארצית וישארו החיבורים הקיימים היום למי עמי.
3. יש לשמור על הסטנדרטים המקובלים של דרך אזורית.

הוחלט:
לקבל את ההערה באשר לקביעת הדרך כדרך נופית. שתי ההערות האחרות ידונו בתכנית המפורטת.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים
הלשכה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: י"ט אב, תשנ"ט
1 אוגוסט, 1999

לכי
מר חיים אלישיב
מזכיר המועצה הארצית
מינהל התכנון
משרד הפנים
ירושלים.

ג.א

הנדון: תכנית מתאר ארצית לדרכים תמא/3 - שינוי מסי 29 ושינוי מסי 63.

בישיבת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, שהתקיימה ביום 29/6/99 נתקבלה החלטה בענין הערות הועדה המחוזית לתכניות שבדון, המצ"ב.

בכבוד רב



אדר' תמר קסטל בר-און
ראש צוות תכנון.

ותוספות להרחבות - רח' פקיעין 4 - שכ' כרם
 הודעה בדבר הפרקדת התכנית פורסמה בעתונות בתאריך 12.3.99.
 בתקופת ההפקדה לא הוגשו וזמנדדויות.

הוחלט: לאשר את התכנית.

תכניות להפקדה:

6. תכנית מס' 6491 - שינוי יעוד וקביעת בינוי להשלמת קומה ותוספת קומות
 לשם תוספת יח"ד חדשות - רח' אדיניהו 30 - שכ' הבוכרים
 התכנית ירדה מסדר היום.

דיון חוזר:

7. תכנית מס' 6441 - קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות דזור - רח' ברנד 28
 - שכ' הר-גורף

לאור מכתבו מתאריך 27.6.99 של מר היים פאלק המתקן את מכתבו מיום
 9.3.99 ולאור המלצת לשכת התכנון לאמץ את התיקונים המוצעים ע"י מר
 פאלק מובאת ההחלטה להפקדת התכנית לדיון חוזר עפ"י סעיף 11 ד' לחוק
 הת"ב.

הוחלט: ההחלטה להפקדת התכנית לפי ועדת המשנה הנקודתית העמוד בתוקפה,
 אולם תשונה באופן זה שיוטמעו בה התנאים הבאים:

1. יש לבטל את התוספת המוצעת בחזית הצפונית מערבית של הבנין בתאום עם
 לשכת התכנון.
2. שאר התוספות המוצעות יצופו באבן בתיאום עם לשכת התכנון.
3. התוספת המוצעת בקומה הרביעית בחזית הדרום מערבית תגדל בעוד 1.5 מ'
 ותסומן תוספת בניה לשכך באותו גודל.

תקנו החלטה:

8. תכנית מס' 5964 - שינוי יעוד וקביעת בינוי לבניני מגורים רבי קומות -
 שכ' גבעת שפירא
 התכנית ירדה מסדר היום.

9. שינוי מס' 29 לתמ"א 3

המלצות ועדה מחוזית:

א. הערות לתשריט:

1. הועדה ממליצה לקבוע כחלק ממע' הדרכים הארצית גם את כביש
 הרכבת, המחבר את כביש הטבעת המערבית עם כביש מס' 4.
2. הועדה מבקשת להביא לידיעת עורכי התמ"א את הסתירה בין התכנית זו
 לבין:
 - א. התכנית המופקדת לפארק בגין מי/870.
 - ב. התכנית המופקדת למקב"ת מבוא ביתר - מי/873.
 - ג. תכנית ספדי למערב ירושלים (הנמצאת ב"צנרת") - במקום תוואי
 כביש הטבעת המערבית והמחלף של כביש זה עם דרך מס' 39.

ב. הערות להוראות

1. סעי' 6 א':
 אין התאמה בין ציון נ.צ 166100 ו-144846 לבין התשריט.

מדינת ישראל

הועדה המחוזית לתכנון
ולבניה, מחוז ירושלים

משרד הטניס
גינהל מחוז ירושלים

פרוטוקול החלטות משיבת הועדה המחוזית מס' 10/99
שהתקיימה ביום ג' טו' בתמוז תשנ"ט 29.6.99
בשעה 9:00 באולם הישיבות של הועדה המחוזית
יו"ר הועדה: עו"ד מ. חותה - ממונה על המחוז

		<u>השתתפו:</u>
מתכנן המחוז	-	פ. ברויד
מ"מ נציג שר הבריאות	-	ט. שוסברגר
מ"מ נציג ציבור	-	ד. הדרי
נציג שר התיירות	-	מ. ריגל
מ"מ נציג שר התחבורה	-	א. ארד
נציג איגוד האדריכלים	-	מ. טרנר
נציג ציבור	-	מ. ויזל
נציג השר לאיכות הסביבה	-	מ. זלוצקי
נציגת שר המשפטים	-	ש. זיסמן
נציג ציבור	-	ש. דרעי
נציג ציבור	-	ש. זוננפלד
נציג ציבור	-	נ. אבולוף

		<u>נכחו:</u>
מהנדס העיר, עיריית ירושלים	-	א. בן אשר
מהנדס מטה יהודה	-	א. בן גור
לשכת תכנון מחוזית	-	א. מועלט
לשכת תכנון מחוזית	-	ר. קדמי
לשכת תכנון מחוזית	-	א. חיים
לשכת תכנון מחוזית	-	א. פדידה
לשכת תכנון מחוזית	-	י. אריזדה

		<u>נעדרו:</u>
נציג שר החקלאות	-	צ. שאולקר
נציג שר השכון	-	א. מירב
נציג שר הבטחון	-	א. מאירי
נציג ממ"י	-	א. דרכסלר

- מדוע יש רק נ.צ של המחלפים ולא גם של קצות המנהרות?
 סע' 6 ב':
2. יש לשנות סע' זה כך שניתן יהיה לבטל את מעמדה של דרך מס' 375 כדרך בתמ"א/3, גם אם בוצע רק חלק מדרך 39 (למשל מחלף המסומן כתכנית ועד מחלף סמוך), ולא באופן גורף רק בגמר ביצועה של כל הדרך.
 ס' 6 ב':
3. יש לשנות את ניטוח הסע':
 א. ביטול דרך איזורית מס' 385 מנק' הספגש עם דרך מס' 369 ומזרחה ממנה, ובקטע המערבי מהמפגש עם דרך מס' 38 ועד למפגש עם דרך מס' 386.
 ב. בסע' זה חסר איזכור הקטע האמצעי מדרך מס' 369 ועד לדרך מס' 386.
 סע' 6 ד':
4. האם לא צריך להיות מנוסח: "קביעת ארבעה מחלפים על דרך מס' 39... ולא "הוספת..."?"
5. מומלץ להוסיף להוראות סע' שיאפשר לוועדה המחוזית גמישות באישור תכניות הנמצאות בתחום הרצועה לתכנון של קטעי דרך במנהרה, אשר לדעת הוועדה המחוזית אינן פוגעות באפשרות התכנון והסלילה של הדרך.
6. יש להוסיף הבהרה כי על "קטעי דרך במנהרה" חלות כל ההוראות שזולות על דרך והסומנת בתמ"א/3.
7. יש להבהיר בדברי החסר כי:
 א. לאחר ביצוע דרך מס' 39, דרך מס' 375 תהיה דרך מקומית ולא דרך שירות.
 ב. להבהיר האם ניתן לצמצם את אורך המנהרה או לשנות את מיקומה בתכנית שבסמכות ועדה מחוזית או בתמ"מ.

- ג. הערות הועדות המקומיות:
 1. מטה יהודה הודיעה כי אין לה הערות לתכנית.
 2. ועדה המקומית ירושלים לא העבירה הערות.
 3. הועדה המחוזית החליטה לא לאמץ את ההערה של הועדה המקומית בית שמש.

10 שינוי מס' 63 לתמ"א 3

הוחלט: לאמץ את הערות לשכת התכנון בכפוף לבדיקת היועץ המשפטי לוועדה.

11 תכנית מס' 2521 א' - תכנית מתאר לכפר עקב - הקלה מתמ"א 3
 ירד מסדר היום.

12 תכנית מס' 4572 - קביעת קרקע - אזו"ת עטרות - הקלה מתמ"א 3
 ירד מסדר היום.

13 תכנית מס' 4356 - שינוי יעוד שטח לשפ"צ - יער ושטח נוף פתוח דרומית מזרחית לנוה יעקב
 ירד מסדר היום.

מדינת ישראל

משרד הפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה

ח' ניסן, תשנ"ט
25 מרץ, 1999

אל: מר חיים אלישיב, מזכיר המועצה הארצית לתכנון ולבניה, משרד הפנים, ירושלים.

הנידון: תכנית מתאר ארצית לדרכים - תמ"א 3 שינוי מס' 63 - שינוי בהוראות התכנית

הריני מתכבדת להודיעך שהועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה דנה בתכנית שבנידון בישיבה מס' 57 מיום 23.2.99 והחליטה כלהלן:

החלטה:

1. הוחלט, בהתאם לסעיף 52 לחוק, להודיע למועצה הארצית שהועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה ממליצה לאמץ את שינוי מס' 63 לתמ"א 3 תוך הכללת התניה נוספת והיא של התייעצות עם הרשות המקומית שהדרך תעבור בתחומה או בשטח הסמוך לה ועלולה להשפיע על שטחים בתחומה.

2. הועדה מעבירה למועצה הארצית את הסתייגותו של מהנדס העיר קרית אתא משינוי מס' 63 לתמ"א 3.

בברכה,
מרים גלור,



מזכירת הועדה המחוזית.



מינהל תשתיות תכנון והנדסה

מסרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
16-2-1999
נ ת ק ב ל
תיק מס' 3

כ"ד בשבט התשנ"ט
10 בפברואר 1999

1-131/ תמ"א 3

לכבוד
הגב' מרים גלזר
מזכירת הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה חיפה
רחוב חסן שוקרי 11
חיפה

גברת נכבדה,

הנדון: תוכנית מתאר ארצית לדרכים - תמ"א 3 - תיקון מס' 63

עמדתינו בעניין היא, שאין לשנות את סעיף 13 בתמ"א, וזאת כדי לחייב מוסד התכנון בתסקיר.

התסקיר דרוש בהחלט לענין העלאת גורמי הסיכון הנובעים מהשינויים שהתוכנית גוררת איתה, ואף תחייב התייחסות לקרטיוני הסביבה וסיכון משתנים עם הזמן.

בברכה,
יהושע בר-זיו
מהנדס העיר

שג/ יבז.

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: ב' שבט, תש"ס
9 ינואר, 2000

לכי
רונית מזר
אגף תכנון ארציות
מינהל התכנון
משרד הפנים

רונית שלום,

הנדון: תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א/3 - שינוי מס' 63.

ב- 29/6/99 החליטה הועדה המחוזית לאמץ את המלצות לשכת התכנון.

בחתאם לבקשתך מצ"ב הערות לשכת התכנון לתכנית שבנדון.

בכבוד רב

אדרי תמר קסטל בר-און
ראש צוות תכנון.

תערוות לשכת התכנון לשינוי מס' 63 לתמא/3:

1. התכנית לא תואמת את תקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) התשמ"ב - 1982 - בתכנית דרך שלא תטופל ע"פ סימן ו'1 לחוק התכנון והבניה (תיקון מס' 37), ע"פ תקנה מס' 3 בתקנות האמורות לעיל, רשאי כל נציג של שר במוסד תכנון לדרוש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
אי לכך במידה ותדרש הכנת תסקיר ע"פ תקנה זו אין זה בסמכותו של מוסד התכנון לפטור מחובת תסקיר.
2. התכנית לא תואמת לשינוי מס' 37 בחוק התכנון והבניה - בתכנית שתטופל ע"פ סימן ו'1 לחוק התכנון והבניה אין זו סמכותו של מוסד התכנון לפטור או לא לפטור מחובת הכנת תסקיר, אלא אם הוגש ערר ע"י מגיש תכנית הדרך. במקרה ולא הוגש ערר זו החלטתו של היועץ הסביבתי בלבד והיא נעשית לפני שנערך כל דיון במוסד התכנון.
3. במידה והשינוי אושר רצוי לנסח באופן הבא:
"... לאחר קבלת אישור למתן הפטור מנציג השר לאיכות הסביבה במוסד התכנון... כדי לגרום ליצירת מפגעים סביבתיים ו/או נופיים."