

תכנית מתאר כוללנית למועצה מקומית רמת ישי – דברי הסבר

מועצה מקומית רמת ישי ומנהל התכנון שבמשרד האוצר מקדמים את הכנת תכנית המתאר המקומית למועצה לשנת היעד 2040. התכנית נערכת על ידי צוות מתכננים ויועצים רב תחומי בראשות האדריכל יאיר אביגדור - 'מנעד'. תכנית מתאר כוללנית היא תכנית פיסית המתארת מה מותר ומה אסור לעשות והיכן. במילים אחרות, תכנית המתאר תקבע את השימושים, וייעודי הקרקע בשטח המועצה. מטרתה של תכנית המתאר הכוללת לרמת ישי היא ליצור סדר והתוויה כוללת של התפתחות המועצה. לאחר שתאושר תהפוך תכנית המתאר למסמך חוקי מחייב, שינחה את התפתחות המועצה לטווח ארוך.

תכנית המתאר תלווה בתהליך שיתוף ציבור שיובל על ידי חברת 'מודוס'. המטרה היא לייצר תכנית שתתאים ותענה ככל הניתן על צרכיהם של התושבים. לשם בדיקה ולימוד של רצונות הציבור יערכו מפגשים פומביים, קבוצות עבודה והצגה של חומרי התכנון במסגרת אתר אינטרנט זה. בשאר עמודי האתר תוכלו למצוא מידע נוסף והסבר של מונחים שונים העשויים לסייע בהשתתפותכם בהכנת התכנית.

1
התכנית נערכת על ידי צוות מתכננים ויועצים רב תחומי. תושבי רמת ישי מוזמנים להשתתף בתהליך הכנת התכנית. מפגשים עם הציבור יערכו כחלק מלימוד המצב הקיים, גיבוש חזון המועצה וגיבוש עקרונות התכנית. למידע נוסף על התכנית יש לפנות למנכ"ל המועצה - מר עוזי פריד, טל' 04-9039818, כתובת מייל: uzi@ramat-yishay.co.il.

רוצה לקבל מידע ולהשפיע? השאר פרטים אישיים ודרכי התקשרות בטופס יצירת קשר שבאתר המועצה (יש לרשום בגוף ההודעה: תוכנית מתאר) ותקבל הזמנה למפגשים.

מה זה 'תכנית מתאר כוללנית'?

תכנית מתאר כוללנית למועצה המקומית רמת ישי היא תכנית פיסית, הקובעת את מדיניות התכנון ואת כיווני הפיתוח של רמת ישי לשנים הבאות.

המטרה המרכזית של תכנית מתאר כוללנית היא לייעד שטחים עבור כלל השימושים העתידיים הנדרשים. התכנית מתיחסת לכלל הנושאים: מגורים, תעסוקה, מסחר, תשתיות, תנועה, נוף, קיימות ועוד וקובעת לגביהם הוראות כלליות, המנחות את התכנון המפורט. מתוקף תכנית כוללנית לא ניתן להוציא היתרי בניה.

התכנית של רמת ישי תעסוק בסוגיות חשובות ומשמעותיות למועצה ולתושביה כגון: זהותה ואופייה של המועצה מול מגמות הפיתוח וההתחדשות של הערים והישובים בסביבתה, היקפי האוכלוסייה צפויים והיקפי המגורים נדרשים, מערך התנועה והכבישים במועצה, מערך השטחים הפתוחים, מבני הציבור המשרתים את קבוצות האוכלוסייה השונות, מערך התשתיות בישובים, נושאים סביבתיים ועוד.

מי מכין את התכנית?

המועצה המקומית רמת ישי בשיתוף עם מינהל התכנון במשרד האוצר יזמו את הכנת תכנית המתאר. התכנית נערכת על ידי צוות רחב של מתכננים ויועצים רב תחומי בראשות משרד 'מנעד'. תהליך הכנת התכנית מלווה בוועדת היגוי רחבה לה שותפים נציגי משרדי ממשלה שונים, גופים ציבוריים ורשויות מקומיות גובלות ועוד.

שיתוף הציבור בהכנת התכנית

תהליך הכנת התכנית מלווה בתהליך שיתוף ציבור. כחלק מהתהליך ייערכו מפגשים עם הציבור הרחב. במפגשים יוצגו תוצרי תכנון מרכזיים למשוב ולהיוועצות. מי שרוצה ללמוד עוד ולקבל מידע נוסף על תהליך התכנון ותוצריו יוכל למצוא בדף זה מידע תכנוני והסברים נוספים ו/או לפנות למנכ"ל המועצה - מר עוזי פריד, טל' 04-9039818, כתובת מייל: uzi@ramat-yishay.co.il.

שליבים בהכנת התכנית

מהלך קידום התכנית מתחלק לשני שלבים מרכזיים: שלב הכנת התכנית ושלב אישור התכנית. שלב הכנת התכנית מורכב מארבעה שלבים מרכזיים:

לימוד מצב קיים. כולל ניתוח הזדמנויות ואתגרים מרכזיים. בשלב הראשון לומד צוות התכנון את המצב הקיים ברמת ישי בכל הנושאים הרלוונטיים: תחבורה, מגורים, סביבה, חברה, כלכלה, תיירות, מסחר, מבני הציבור ועוד. בתום שלב זה נגזרות הסוגיות המרכזיות שהתכנית צריכה לטפל בהן.

גיבוש חזון. בשלב השני מגבשים יחד את החזון ליישוב. צוות התכנון בשיתוף התושבים מגבשים תמונת עתיד – כיצד תראה רמת ישי בעתיד. בשלב זה נקבעות גם מטרות התכנית ויעדיה.

פיתוח חלופות. בשלב השלישי מפתח צוות התכנון חלופות, כלומר דרכים שונות להשגת החזון והמטרות שנקבעו. מתוך החלופות נבנית חלופה נבחרת להמשך פיתוח.

פיתוח חלופה נבחרת. בשלב הרביעי יתכנס צוות התכנון ויכין טיוטה של תכנית המתאר.

לאחר שמגבשים את כל המסמכים הסופיים מגישים את התכנית לוועדה המקומית, אשר ממליצה לוועדה המחוזית האם להפקיד את התכנית. עם אישור התכנית היא מקבלת תוקף של חוק מחייב.

מילון מונחים

מילון כולל פרשנות חופשית של המונחים, ההגדרות המדויקות מופיעות בחוק התכנון והבניה.

תב"ע (תכנית בניין עיר) יישובית:

תכנית בניין עיר (תב"ע) היא כינוי לתכנית מתאר כוללת או לתכנית מפורטת. תב"ע יישובית מנחה את כיווני הפיתוח של יישוב וחלה על כל שטח היישוב, תחום שמכונה גם "קו כחול". התכנית מגדירה את חלוקת השטח ליעודי קרקע עיקריים (מגורים, מסחר, שטחי ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ועוד) והוראות לגבי שימושים מותרים האפשריים בכל אחד מיעודי הקרקע השונים. בכדי לשנות תכנית שאושרה יש צורך ביצירת תכנית חדשה המבטלת, משנה או מעדכנת את התכנית המאושרת.

יעודי קרקע:

הגדרת סוג הפעילות שיתקיים בשטח מסוים, למשל: "מגורים", "תעסוקה", "בניינים ומוסדות ציבור", ועוד. ייעוד הקרקע מסומן בתשריט התכנית ומוגדר בהוראות התכנית.

שימושים מותרים:

הפעילויות המותרות ביעוד קרקע מסוים שנקבע בתכנית. השימושים מפרטים את ההגדרה הכללית של ייעוד הקרקע. לדוגמא: באזור המוגדר ביעוד "מגורים", מותרים בנוסף גם דרכים, שטחים פתוחים ועוד.

תכנית מפורטת:

תכנית המפרטת את תכנית המתאר המקומית הכוללת. התכנית קובעת את גבולות המגרשים ואת ייעודי הקרקע של כל אחד מהמגרשים הנכללים בה. בנוסף, קובעת התכנית את קווי הבניין, מספר הקומות המותר, גובה המבנים ושטחי הבנייה המותרים. תכנית מפורטת מהווה את הבסיס לקבלת היתר בנייה.

תשריט התכנית:

תשריט התכנית הוא מפה המציגה את שטח התכנית. בתשריט מסומנים יעודי הקרקע על ידי צבעים שונים והוראות כתובות נוספות של התכנית מסומנות בדרך כלל על ידי סמלים. התשריט מאפשר להבין כיצד הוראות התכנית הכתובות חלות במרחב גיאוגרפי נתון.

הוראות התכנית:

הוראות התכנית (מכונות גם "תקנון") הן המלל הכתוב הקובע מה מותר ומה אסור לבנות על הקרקע הכוללה בתכנית, כיצד לבנות ולאיזה מטרות. הוראות התכנית מנוסחות כמסמך משפטי.

וועדה מקומית/מרחבית לתכנון ובנייה:

הוועדה המקומית/מרחבית לתכנון ולבנייה, היא המוסמכת לדון בתכנית ולהמליץ על אישור תכנית המתאר המקומית בפני הוועדה המחוזית. הוועדה המרחבית של רמת ישי היא מבוא העמקים.

ועדה מחוזית לתכנון ובנייה:

הוועדה המחוזית מורכבת מנציגי משרדי ממשלה, ראשי רשויות מקומיות, נציגי ציבור וגופים אחרים. הוועדה המחוזית של מחוז צפון היא האחראית על תחום מועצה מקומית רמת ישי. ועדה זו היא המוסמכת לאשר את תכנית המתאר המקומית.