



תכנית מתארית-הוראות

נספח לתכנית מס' 355-0449710

תכנית מתאר רכסים



נספח מנחה		תחולה:
מסמך יישום		תיאור:
25/01/2020		תאריך עריכת הנספח:
חתימה:	שם: שרי קלאוס	עורך הנספח:
	תאגיד: אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	





מבוא

הישוב רכסים הינו בעל מאפיינים ייחודיים בהיבטים רבים. הישוב העירוני, אשר חלק הארי של תושביו נמנה על המגזר החרדי, ממוקם בסביבה כפרית, פרוש על פני ארבע גבעות וצופה אל הר הכרמל וחיפה. הישוב מתאפיין בחוסן חברתי ובסובלנות ומהווה דוגמא ייחודית לחיים משותפים, בין היתר על ידי שמירה על איזון חברתי-פוליטי בין הקבוצות השונות החיות בו. מיצובה של רכסים כישוב תורני מוביל וחשוב וכמרכז קהילה ורווחה, עבור האוכלוסייה החרדית בצפון, יחזק את הישוב הן מן היבט החברתי והן מן היבט הכלכלי.

הנתונים הטופוגרפיים של הישוב יוצרים את ייחודו המורפולוגי, אך עם זאת גורמים קושי ביצירת קשר וחיבור בין חלקי הישוב. מחסור במוקדי תעסוקה ומסחר פוגע בהתנהלות העירונית של הישוב וביכולתו לספק לתושביו את צרכיהם.

תחום החינוך והרווחה מפותח מאוד בישוב. ריבוי מוסדות רווחה, הנותנים מענה ברמה אזורית ואף ארצית, ומעורבות הקהילה בהם, מעידים על נקודות החוזק של הישוב. הפוטנציאל הטמון בהעצמת המגמה הקיימת ובפיתוח של מוסדות חינוך ורווחה חדשים, מקומיים ואזוריים, בכוחו להמשיך ולתרום לחוסן החברתי של הישוב ולשמש גם מקור לתעסוקה.

על מנת להבטיח את האיזון העדין בין הקבוצות בישוב, חשוב להקפיד על גידול מתון והדרגתי של האוכלוסייה. זאת, תוך השלמת חוסרים פרוגרמטיים לשטחי ציבור ושטחים פתוחים ומיצוי מיטבי של שטחים בנויים קיימים.

תכנית המתאר המוצעת מהווה תשתית סטטוטורית להמשך פיתוח וגידול היישוב מאוכלוסייה בת כ- 12,000 תושבים כיום עד לאוכלוסייה בת כ-30,000 - 35,000 תושבים בשנת היעד 2035. זאת, על ידי קביעת הוראות לחיזוק הישוב הקיים ולפיתוח שטחים לא מפותחים בתחום השיפוט של הישוב. **מסמך היישוב מהווה כלי משלים להשגת מטרות התכנית על ידי מתן המלצות בתחומים שונים, חלקם מעבר להוראות הפיזיות לפיתוח הישוב.**

לימוד מעמיק של הצרכים הייחודיים של הישוב, לצד בחינה מקיפה של החוסרים הקיימים בו, תוך שיתוף הציבור בתהליך הכנת תכנית המתאר, היוו את הבסיס לניסוח חזון הישוב והפרוגרמה הרעיונית. מסמך היישוב מתווה מגוון דרכי פעולה מעשיות, מנהליות וארגוניות, למימוש החזון.

חזון הישוב

ישוב עירוני במרחב כפרי, בעל צביון חרדי-פלורליסטי וקהילתי, המשמש כמרכז לימודי-רוחני, המספק שרותי רווחה וחונך לאזור הצפון, מקדם ומפתח שירותי חנוך איכותיים, שרותי חברה וקהילה.

ישוב בעל תשתית כלכלית, חברתית וקהילתית איתנה, המאפשר איכות חיים גבוהה, אפשרויות תעסוקה ומגורים מגוונות לפי צרכי תושביו.

ישוב עם זיקה חזקה לשטחים הפתוחים הסובבים אותו, המכיל בתחומו מרחבים פתוחים מטופחים ונגישים לרווחת התושבים.

ניתן לסכם, כי חזון היישוב מגדיר את העקרון היסודי בפיתוח רכסים: שמירה על המאפיינים הייחודיים של רכסים כישוב עירוני השומר על הקשר עם סביבתו הכפרית, המתאים לאורחות החיים של האוכלוסייה החרדית ומממש את הפוטנציאל החינוכי, הקהילתי והחברתי הגלום בו.



הטבלה שלהלן מפרטת את יעדי תכנית המתאר כפי שהם נגזרים מחזון היישוב ודרכי הפעולה המעשיות, המנהליות והארגוניות למימושם:

המלצות ליישום	יעדים ופעולות
תכנון חברתי קהילתי	
<p>א. מומלץ ליזום הכנת פרוגרמה ותכנית אב עירונית למוסדות חינוך פורמאלי ולא פורמאלי, מוסדות קהילה ורווחה, מוסדות עירייה ומנהל, מוסדות דת ומתקני ספורט ונופש בראייה מקיפה לשנת היעד של התכנית. זאת, תוך מיצוי זכויות בניה קיימות ומימוש זכויות הבניה המוגדלות המוקנות על ידי התכנית לשטחים למוסדות ציבור.</p> <p>על בסיס תכנית האב האמורה, מומלץ ליזום עיבוי מוקדים קיימים ויצירת חדשים במיקומים אסטרטגיים ברחבי הישוב. מסמכי תכנית האב יכללו רשימת פרויקטים ולוחות זמנים למימושם.</p> <p>ב. מומלץ ליזום הקמת מוקד עירוני מרכזי למסחר ותעסוקה, הכולל מסוף תחבורה ציבורית, בתפר בין הישוב הוותיק ושכונת "הפרסה".</p>	<p>1 שיפור, חיזוק והרחבת מערך השירותים הקיימים והחדשים עבור תושבי הישוב והאזור. השלמת חוסרים של מבני ציבור קהילתיים.</p> <p>חיזוק המוסדות הייחודיים לישוב תוך ניצול מושכל של משאבי הקרקע הקיימים והתאמתם לסביבה.</p> <p>יצירת מוקדים חדשים לפעילות קהילתית.</p> <p>חיזוק המאפיין הקהילתי והחוזק החברתי, הקמה של מרכזי התנדבות, מרכזיה פדגוגית תורנית ומתקנים נוספים שיתנו מענה גם לצורך בהרחבת שירותי הרווחה בישוב, המתאפיין במשפחות גדולות ברוכות ילדים, המתמודדות עם צרכים רבים בתחום החברתי והכלכלי.</p>
<p>הוראות תכנית המתאר כוללות הוראות המגדירות את שלביות הפיתוח בהתייחס לליווי פיתוח הישוב בפיתוח מתואם של המערכת התחבורתית, מערך מוסדות הציבור ומערך השטחים הפתוחים.</p>	<p>2 הגדרת שלבי פיתוח כדי לתת מענה מיטבי לצרכים הקהילתיים, לשירותי הציבור ולרצון לשמור על המאפיינים החברתיים של הישוב.</p>
חיזוק החינוך והרווחה	
<p>מוצע להקים צוות בין מקצועי שיבצע בחינה מקיפה של הצרכים וההזדמנויות, יכין פרוגרמה ותכנית אב לפיתוח מערך המוסדות לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים, יזום הכנת תכנית מפורטת להרחבת מוסדות קיימים ולהקמת מוסדות חדשים בהתאם.</p>	<p>3 שימור והעצמת התשתית האידיאולוגית של הישוב כמרכז חינוך ורווחה.</p> <p>חיזוק מוסדות הרווחה הקיימים כמרכזי תעסוקה בישוב וכמקור לחוזק חברתי.</p> <p>הרחבת המגמה הקיימת ופיתוח מוסדות רווחה נוספים מעבר לצרכי הישוב הפנימיים.</p>
<p>מוצע ליזום הכנת פרוגרמה ותכנית בינוי ופיתוח למימוש מלא זכויות הבניה בקרית החינוך על פי תכנית המתאר, בהתאם לצרכי הישוב.</p>	<p>4 חיזוק ועיבוי קריית החינוך הקיימת על ידי ניצול מיטבי של השטח הקיים.</p>
<p>מוצע לבצע בחינה מפורטת של חוסרים במוסדות ציבור בישוב הקיים ולהכין תכנית רב שנתית להקמתם. רשימה חלקית של מוסדות ציבור חסרים על פי ממצאי בדיקות בשטח, מדיווחים של אנשי המקצוע המקומיים וממפגשי שיתוף הציבור כוללת מרכזיה פדגוגית תורנית מודרנית המותאמת לאוכלוסייה חרדית, אולם כינוסים, ומתנ"ס מודרני.</p>	<p>5 הקמת מוסדות ציבור המותאמים לציבור החרדי.</p>



המלצות ליישום	יעדים ופעולות
תכנון מגורים תואם אוכלוסית הישוב	
<p>מוצע ליזום הכנת מסמך מדיניות עירוני הכולל הנחיות לתכנון מגורים מותאמים למאפיינים הייחודיים של אוכלוסיית הישוב. בקשות להיתרי בניה בתחום הישוב ייבחנו בין השאר בהתאם לקריטריונים שייקבעו במסמך.</p> <p>המסמך יכלול בין השאר הנחיות לעניין תמהיל דירות התואם את סוגי האוכלוסיה והצרכים המשתנים לאורך מעגל החיים.</p>	<p>6 הקפדה על תכנון מגרשים עם מספר יחידות דיור מתאים לניהול משותף.</p> <p>קביעת תמהיל דירות מותאם לסוגי אוכלוסייה שונים.</p>
<p>מוצע לקיים דיון פנימי בישוב ולהגדיר את קצב הגידול הרצוי, על מנת שהאיזון העדין בין האוכלוסיות בישוב יישמר תוך כדי צמיחתו. על מנת להבטיח את העמידה ביעד הגידול שייקבע, מוצע לפעול לגיבוש הסכמות על מנות הגידול השנתיות עם המשרדים והגורמים הרלוונטיים, כגון לשכת התכנון, משרד האוצר, ר.מ.י. וכדומה, להקים מנגנוני בקרה ושליטה על מנות הגידול השנתיות ולעדכן תקופתית את היעדים המוסכמים, לאורך זמן.</p>	<p>7 שמירה על מחזור החיים של הישוב ועל קצב מתון והדרגתי של גידול האוכלוסיה</p>
תכנון מכוון פיתוח כלכלי	
<p>מוצע:</p> <p>א. ללוות מקרוב את שיווק של אזור התעסוקה החדש, לקחת חלק פעיל בקביעת הפרוגרמה, התכנים ואופי הפעילות באזור, לקחת חלק פעיל בהבאת יזמים ומשקיעים מתאימים ולנקוט בכל הפעולות הדרושות למימוש התכנית בהקדם האפשרי.</p> <p>ב. לגבש תכנית פעולה למימוש הפוטנציאל של המגרש למלונאות (מס' 1004).</p> <p>ג. לפעול בשיתוף עם ר.מ.י. לפיתוח מגרש 1002 (מיועד למגורים, מסחר ותעסוקה) ומימוש זכויות הבניה על פי תכנית המתאר.</p> <p>ד. לקדם את פיתוח אזור התעשייה המשותף עם זבולון סמוך לכניסה הקיימת לישוב, כולל הגדלת שטח הקרקע, הגדלת זכויות הבנייה הקיימות וקביעת תכנים המתאימים לצרכי הישוב.</p> <p>ה. לקדם פיתוח מוסדות אזוריים וארציים ומוסדות לחינוך מיוחד, בהתאם למפורט בסעיפים קודמים.</p>	<p>8 פיתוח תחומים מגוונים בעלי פוטנציאל כלכלי.</p> <p>הקמת מוקדי תעסוקה לאוכלוסייה המקומית ולכח עבודה חיצוני.</p> <p>הקמת מוקדי תעסוקה פנים יישוביים.</p> <p>יצירת תנאים פיסיים למקומות עבודה בטווחי השתכרות מגוונים.</p>



המלצות ליישום	יעדים ופעולות	
הרחבת הישוב כמנוע להעצמתו		
<p>גבעת הפרסה מהווה את פוטנציאל הפיתוח העיקרי של רכסים. פיתוח אזור גבעת הפרסה יסייע ביצירת תמהיל מגורים מתאים לישוב, בשמירה על מחזור החיים של הישוב ובנוסף - יספק מענה להשלמות נדרשות למבני ציבור ותעסוקה. פיתוח גבעת הפרסה מהווה הזדמנות למימוש צרכים לאומיים למגורים לאוכלוסייה החרדית. הפיתוח באזור גבעת הפרסה יבוצע תוך הקפדה על שמירת ערכי הטבע ובהתאם לרגישויות הנופיות באזור. שיתוף פעולה עם גורמים ירוקים יתרום להכרת השטח ולהבנת אפשרויות הפיתוח המבוקר באזור.</p>	<p>פיתוח גבעת הפרסה כמענה על:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תמהיל מגורים מתאים בישוב. - שמירה על מחזור החיים של הישוב. - מענה להשלמות פרוגרמתיות למבני ציבור ותעסוקה. - מימוש צרכים ארציים למגורים לאוכלוסייה חרדית. 	9
פיתוח הבינוי כמענה על צרכים עתידיים		
<p>תכנית המתאר כוללת תמריצים משמעותיים לניצול זכויות הבניה הלא ממומשות ולציפוף הבינוי בגבעה א' על ידי הוספת כ-134% זכויות בניה (שטח כולל) ביחס לזכויות הקיימות, כ-75% שטח כולל. מומלץ ליזום פעולות בקרב התושבים ובקרב יזמים פוטנציאליים להסברה ולהנגשת המידע על היתרונות, ההזדמנויות והתנאים למימוש פוטנציאל הפיתוח בגבעה.</p>	<p>ציפוף ועיבוי אזורי מגורים קיימים בגבעות הותיקות, במקומות המתאימים לכך.</p>	10
<p>הוראות תכנית המתאר מאפשרות המרת יחידת דיור אחת בכל מבנה מגורים לשימושים נלווים כדוגמת מסחר, מרפאות, שירותים אישיים, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים וכדומה, לטובת חיזוק הפעילות העירונית בצירים הראשיים, החייאת רחובות ומתן מענה לצרכי התושבים במסחר, תעסוקה ועוד. יצירת כדאיות כלכלית ליוזמות רצויות אלו יכולה להיעשות, בין היתר, על ידי מתן הנחות בארנונה.</p>	<p>עירוב שימושים והגברת האינטנסיביות לאורך צירים ראשיים.</p>	11
תכנון מקיים ובעל רגישות סביבתית		
<p>הוראות תכנית המתאר שמוות דגש על איכות חיים ואיכות סביבה נאותים באזורי פיתוח חדשים וותיקים כאחד, תוך שמירה מרבית על הטבע הקיים והחלת עקרונות של תכנון בר קיימא לטווח קצר ולטווח הארוך.</p>	<p>קידום נושאי פיתוח בר קיימא</p>	12
<p>תכנית המתאר מתווה את גבול הפיתוח כך שהפעולות הבינוי על הסביבה הטבעית יהיו מינימליות והמסדרון האקולוגי בחלקה מזרחי יישאר פתוח ככל הניתן. התכנית קובעת הוראות להתנהלות סביבתית מושכלת בביצוע עבודות פיתוח והרחבה, כגון תכנון משולב בטופוגרפיה טבעית, צמצום עודפי עפר ופסולת בניין, כמו גם שימור אתרים בעלי ערכי טבע ונוף ושילובם במערכת העירונית כאתרי טבע עירוני מבחינת נגישות וקרבה לאוכלוסייה.</p>	<p>הגנה ושמירה על ערכי טבע ומסדרונות אקולוגיים.</p>	13

המלצות ליישום	יעדים ופעולות	
<p>לעת פיתוח שכונת הפרסה מוצע להרחיק שימושים רגישים, כגון מגורים, בתי ספר, גני ילדים וכדומה, מתוואי הכביש ו/או מהפורטלים המתוכננים ולהבטיח עמידה בתקני הרעש ובתקני איכות האויר.</p>	<p>מזעור קונפליקט בין כביש ארצי 6 ובין שימושים רגישים.</p>	<p>14</p>
<p>מוצע, במסגרת ליווי שיווק אזור התעסוקה החדש ואזור התעשייה המשותף עם זבולון, לקבוע מנגנון מתאים לבקרה על השימושים המותרים שיאושרו באזורים אלה בהיבטי איכות הסביבה, למניעת אפשרות של מטרדי איכות סביבה בעתיד.</p>	<p>בקרה על כניסת מפעלים ושימושי תעסוקה לאזורי תעשייה בישוב.</p>	<p>15</p>
<p>מוצע לבחור מיקום מועדף לתחנת מעבר לפסולת יבשה ולקדם הכנת תכנית מפורטת נקודתית או הכללה בתכנית מפורטת רחבה יותר.</p>	<p>הקמת תחנת מעבר יישובית לפסולת</p>	<p>16</p>
שיפור מערכת התחבורה		
<p>מינוי פרויקטור מטעם המועצה לקידום פיתוח כביש הגישה החדש. התנעת מגעים עם משרד הבינוי והשיכון, עם משרד התחבורה ועם "נתיבי ישראל" לצורך הקצאת תקציב וקביעת לוח זמנים לביצוע הכביש.</p>	<p>חיזוק הקשרים התנועתיים בין הישוב וסביבתו: הגדרת כניסה חדשה לישוב.</p>	<p>17</p>
<p>הכנת תכנית יישום לביצוע השיפורים שנקבעו בתכנית המתאר בסדר עדיפויות גבוה:</p>	<p>חיבור, ככל האפשר, של חלקי הישוב השונים: מערכות מוסדרות של כבישים והולכי רגל.</p>	<p>18</p>
<p>א. הוספת כניסה לגבעה ד' ממזרח, מכביש הגישה החדש. ב. סגירת טבעת הדרכים העורקיות של הישוב על ידי חיבור רח' משקובסקי לרח' הרקפות ממזרח. ג. חיבור רחוב שמעונוביץ' ורחוב הרב קוק בגבעה א'. ד. הסדרת נגישות למגרשים בגבעה ב'. ה. הסדרת חתכי הרחובות הקיימים בהתאם לחתכים המוצעים בנספח התנועה. ו. קביעת אזורי מיתון תנועה ברמה העירונית ושילוב מרכיבי מיתון תנועה בתכנון הרחובות</p>	<p>הסדרת ההיררכיה של מערכת הדרכים ושיפור ההתמצאות.</p>	<p>19</p>
<p>שכיחות תנועת הולכי רגל הינו מאפיין של ציבור חרדי בכלל ושל ציבור התושבים ברכסים בפרט. מוצע ליזום תכנית להסדרת מערכת של מדרכות ושבילי הליכה נוחים, תשתית לרכיבה בטיחותית בשבילי אופניים מוסדרים, על בסיס הוראות תכנית המתאר ונספח התנועה.</p>	<p>יצירת נגישות מירבית להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p>20</p>
<p>חלק משמעותי מהנסיעות ברכסים נערך בתחבורה ציבורית. מוצעות הפעולות הבאות:</p>	<p>תכנון שרותי תחבורה ציבורית התואמים את צרכי התושבים ואת מאפייני הישוב.</p>	<p>21</p>
<p>א. ייזום הקמת 3 מסופי התחבורה המוצעים בתכנית המתאר ובתכנית הפרסה-באזור התעשייה המשותף ליד הכניסה הקיימת לישוב, באזור התעסוקה החדש המוצע ובסמוך למתחם "אור חדש". ב. ייזום מהלך של הפרדת קווי תחבורה</p>		

המלצות ליישום	יעדים ופעולות	
<p>פנימיים מקווי תחבורה חיצוניים יחד עם שימור מספר קווים משותפים לטובת משפחות צעירות.</p>		
חיזוק הממשק הפיסי בין הישוב והשטחים הפתוחים המצויים בו והסובבים אותו		
<p>מוצע:</p> <p>א. ליזום תכנית פעולה פרטנית לפיתוח הגנים והפארקים הקיימים על בסיס ממצאי הסקר הנופי של תכנית המתאר וסקירה פרטנית נוספת להקמת הגנים והפארקים המוצעים בתכנית המתאר. על התכנית לכלול לוח זמנים מפורט למימושה, המסונכרן עם התליכי פיתוח וגידול הישוב.</p> <p>ב. לפעול לשחרור שטחי הפארק העירוני המרכזי לטובת מימוש ייעודו בתכנית המתאר.</p> <p>ג. למנות צוות שייבחן את רמת התחזוקה ושגרת התחזוקה של הגנים והפארקים הציבוריים ויציע פעולות ואמצעים להבאת כלל הגנים והפארקים לרמת תחזוקה ראויה.</p> <p>ד. במסגרת תכניות מפורטות ובקשות להיתרי בניה שיוגשו בעתיד, ובמסגרת פיתוח שטחי הפארקים והגנים בישוב-עצי חורש משמעותיים, כגון עצי אלון עתיקים, יישמרו, וסביבם יפותחו פינות ישיבה, פינות רחוב וגינות</p>	<p>פיתוח מערכת ירוקה איכותית, המשכית ורציפה.</p> <p>הקמת פארק מרכזי.</p> <p>חיזוק ופיתוח שצ"פים שכונתיים.</p> <p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים המתאימים למגוון גילאים.</p>	22
שיתוף פעולה עם המועצות הסמוכות		
<p>מומלץ לקדם שיתוף פעולה עם המועצה האזורית זבולון בהרחבה, שדרוג, תוספת זכויות בניה ותפעול אזור התעשייה הסמוך לכניסה הקיימת, במטרה לספק תעסוקה ולייצר הכנסות עבור הישוב.</p>	<p>סינרגיה עם תוכניות הפיתוח של המועצות הסמוכות.</p>	23
<p>מומלץ ליזום הקמה של מיזמים שונים, בעלי ערך ותרומה חברתיים וכלכליים, המותאמים למאפייני הישוב והקהילה:</p> <p>א. מוסדות חינוך אזוריים או ארציים כדוגמת ישיבות, כוללים ומוסדות רווחה אזוריים, בהמשך למגמה הקיימת בישוב.</p> <p>ב. מוסדות ייחודיים משותפים כגון בית ספר למדעי המחשב, בית ספר למוסיקה המתמחה בחזנות וכדומה.</p> <p>ג. שרותים בעלי סף כניסה גבוה, אשר יהפכו כדאיים על ידי שיתופי פעולה, כגון מרפאה אזורית או בית מרקחת גדול וכדומה.</p> <p>ד. גנים ופארקים ציבוריים שיותאמו לאוכלוסיית הישוב ולמבקרים מבחוץ.</p>	<p>הקמת פונקציות ציבוריות שישרתו את תושבי הישוב והסביבה.</p>	24