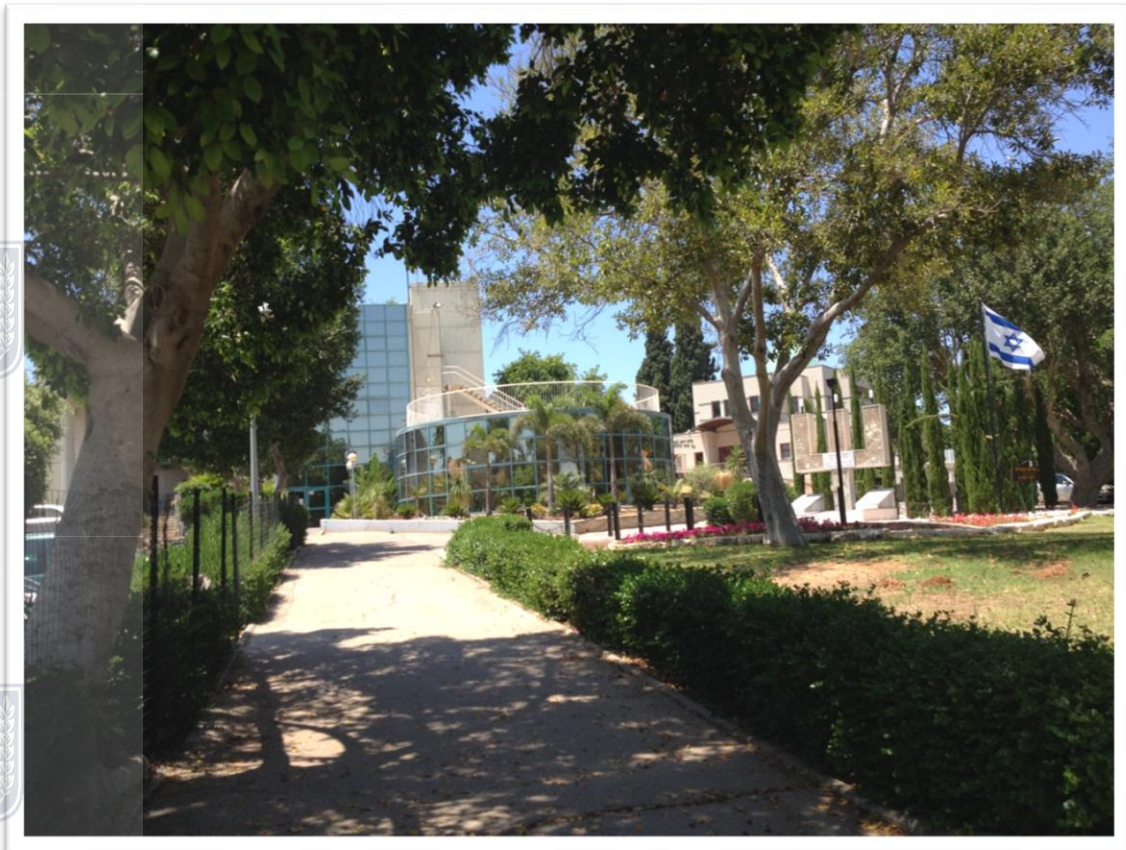




תכנית מס' 453-0440164
תכנית מתאר כוללת
למועצה מקומית קריית עקרון



נספח יישום



פברואר 2018



א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים בע"מ

I.G. Eisen - Architects & Town Planners Ltd.





מסמך זה נועד לסייע לרשות המקומית ביישום תכנית המתאר הכוללת למועצה מקומית קרית עקרון. המסמך מפרט את מגוון הפעולות שיסייעו לרשות המקומית ליישם את חזון הישוב ואת כיווני הפיתוח שמתווה תכנית המתאר הכוללת.

לצורך מימוש מטרות התכנית נדרש ביצוען של פעולות שונות בתחומים מגוונים. חלק מהפעולות קשור בתכנון ברמת רזולוציה גבוהה יותר, כמו הכנת תכניות מפורטות או הכנת תכניות לביצוע וקבלת היתרי בנייה. פעולות אחרות הנדרשות על מנת ליישם את תכנית המתאר קשורות בביצוע בפועל וכן בפעילות מוניציפאלית אחרת שאינה קשורה בהכרח לחוק התכנון והבניה.



הנחיות היישום להלן מתייחסות לתחומי תכנון שונים, בחלוקה לנושאים שזוהו במהלך הכנת התכנית כנושאים מרכזיים:

1. אזורי מגורים במרקם קיים

2. פיתוח מתחם לב הישוב

3. אזורי מגורים חדשים ושטחי הציבור

4. אזורי תעסוקה

5. פיתוח נופי ומערך שבילים

6. איכות הסביבה



הנחיות היישום שלהלן, סווגו לפי שלבי ביצוע ואופי הפעולות הנדרשות באופן הבא:

1. מדיניות – שלב מכוון לצורך גיבוש והתוויית מדיניות הרשות המקומית בנושא הספציפי.

2. תכניות מפורטות – שלב סטטוטורי ככל שהוא נדרש, לצורך קביעת הוראות והנחיות להוצאת היתרים.

3. היתרים ותכניות לביצוע – ככל שהם נדרשים בנושא הספציפי.

4. כלים משלימים – שורה של מהלכים או מטלות, המכוונים לפעילות מוניציפאלית בתחומים הנדרשים, שאינם בהכרח במסגרת חוק התכנון והבניה.





המלצות ליישום (לפי נושאים)

1. פיתוח אזורי מגורים במרקם קיים

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
קידום תכנון מתחמי התחדשות עירונית	גיבוש מדיניות	<p>א. בחינה של אפשרויות להתחדשות עירונית בכל מתחם באופן פרטני. הבחינה תכלול התייחסות לחלופות שונות של התחדשות עירונית (פינוי בינוי, עיבוי הבינוי או שיקום הבינוי הקיים), לכל מתחם להתחדשות עירונית בנפרד תוך התייחסות למכלול ההיבטים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחינה של הבינוי הפיסי הקיים. 2. בחינת השטחים הפתוחים הקיימים, ומערך השבילים להולכי רגל בסביבת המתחם. 3. בחינת גבולות המתחם להתחדשות עירונית. 4. בחינת מגבלות משרד הביטחון באתר. 5. בחינת ישימות כלכלית של האפשרויות השונות 6. התייחסות להיבטים חברתיים וקהילתיים.
עיבוי מגורים	קידום תכניות מפורטות	<p>ב. הכנת תכניות מפורטות לכל מתחם להתחדשות עירונית, בהתאם למדיניות שגובשה (ראה לעיל) ובהתאם להוראות תכנית המתאר.</p>
טיפוח המרחב הציבורי	קידום תכניות מפורטות	<p>ג. קידום תכניות מפורטות / מסמכי מדיניות לעיבוי מגורים במרקם קיים ברחבי הישוב (מתחם א1 ו-ב1), תוך קביעת התנאים לכך, בהתאם להוראות התכנית הכוללנית.</p> <p>ד. גיבוש מסמך הנחיות מרחביות בשיתוף הוועדה המקומית לאזורי מגורים קיימים בישוב, שיכלול התייחסות לפיתוח שפה עיצובית הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי. יש לכלול התייחסות להתוויית צביון אופי הבינוי בישוב וכן לשמירה ולטיפוח של המרחב הציבורי.</p>
קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	קידום תכניות מפורטות	<p>ה. יש לפעול על מנת לפתח את תחום המרחב הציבורי באזורי מגורים קיימים בדרכים, בשטחים למוסדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לפתח שפה עיצובית אחידה שתיצור צביון דומה בחלקיו השונים של הישוב. 2. יש לפעול ליישום הפיתוח ברחבי ישוב, על פי סדר מוגדר.



2. פיתוח לב הישוב (מתחם מס' 2)

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
תכנון המתחם	הכנת תכנית מפורטת	א. הכנת תכנית מפורטת למתחם שתתווה את הפיתוח במתחם תוך התייחסות לכלל מרכיביו: מגורים, התחדשות עירונית, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים, על בסיס העקרונות המפורטים בהוראות התכנית הכוללנית ללב הישוב.
	קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	ב. הכנת תכניות לביצוע וקבלת היתרי בניה, לכל תחום התכנית או לחלק ממנה, כנגזרת לתכנית המפורטת.
פיתוח כלכלי ועידוד כלכלה המקומית	כלים משלימים	ג. על מנת לקדם את הכלכלה המקומית, מוצע כי הרשות המקומית תבחן אמצעים שונים לעידוד הפיתוח העסקי: <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת חממה עסקית: יש חשיבות בהקמת חממה עסקית על-מנת לסייע לתושבי היישוב לפתח עסקים. 2. הנחות ארנונה בתחום היישוב: על מנת לעודד עסקים קטנים להתמקם בלב הישוב, מוצע לשקול אפשרות להנחות בארנונה ע"י סיווג שימוש שונה. 3. זירוז ופישוט הליכי רישוי עסקים במתחם. 4. הקמת נציגות בעלי עניין בלב הישוב שמטרתה לקדם שיתוף פעולה בין הגורמים השונים בקשר לתפעול שוטף של המתחם וכן ייזום ותיאום פעילויות שונות לקידום המתחם.





3. אזורי מגורים חדשים ואזור שטחי הציבור (מתחמים 3 ו-4)

שלב ביצוע	נושא	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
הכנת תכנית מפורטת למתחם	תכנית מפורטת המקודמת על ידי רמ"י לשכונה ולאזור שטחי הציבור	<p>א. על הרשות המקומית לפעול לתיאום התכנון עימה, על בסיס העקרונות המפורטים בהוראות תכנית המתאר ובנספח העיצוב העירוני.</p> <p>ב. מומלץ כי התכנית המפרטת תכלול הגדרה לשלביות ביצוע. המלצה זו נובעת הן מההיבט הדמוגרפי, כאשר פרישת האכלוס לאורך זמן תאפשר לישוב לשמור על מאזן דמוגרפי יציב לאורך שנים וכן תאפשר גידול אוכלוסייה בהתאם לכושר הנשיאה המוניציפאלי.</p>
הערכות הרשות המקומית להקמת השכונה	גיבוש מדיניות	<p>ג. במקביל לגיבוש התכנון המפורט, על הרשות להיערך להקמת השכונה החדשה ולפיתוח קשר בין הישוב הוותיק לשכונה החדשה בהיבטים שונים ובאמצעים שונים.</p> <p><u>אמצעים:</u></p> <p>1. במקביל לתכנון השכונה החדש יש לפתח את הצירים המקשרים בין שני חלקי היישוב – מלב הישוב עד לשכונה החדשה, כולל פיתוח הפארק היישובי.</p> <p>2. כחלק מהקמת השכונה יש לפתח שטחים פתוחים כלל-עירוניים וכן להקים של מבני ציבור עירוניים – ביי"ס תיכון, קאנטרי קלאב, היכל תרבות –שיתנו מענה גם לצרכי הקהילה הוותיקה ויצרו זיקה בין השכונות.</p> <p>3. יש לגבש התייחסות להיבטים חברתיים קהילתיים, ולפעילות תרבות ופנאי שהרשות המקומית תיזום על מנת לקלוט את תושבים החדשים וליצור חיבור בין תושבים חדשים לקהילה קיימת, למשל: ערבי הוואי משותפים, קבלת שבת יישובית, פעילויות משותפות לגנים, ביי"ס וייזום גינות קהילתיות בפארק העירוני.</p>





4. פיתוח ושדרוג אזורי תעסוקה

נושא	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
הכנת תכנית מפורטת למתחם b5	א. הכנת תכנית מפורטת למתחם b5, תוך תיאום מסוף התחבורה הציבורית המוצע במתחם עם הגורמים הרלוונטיים.
הכנת תכנית מפורטת למתחם a5	ב. הכנת תכנית מפורטת עדכנית למתחם a5, תוך התייחסות לתנאים ולהוראות בתכנית המתאר.
פיתוח נופי במתחמי תעסוקה	ג. נדרש תכנון וביצוע מערכת השבילים המקשרת בין אזור התעסוקה לאזורי מגורים, בהתאם לנספח הנוף לתכנית.
	ד. נדרש תכנון וביצוע עבודות פיתוח נופי באזור התעסוקה: בכניסות לישוב, לאורך דרכים ורחובות במתחם, וכן לאורך עורק הניקוז העובר במתחם, במטרה לשדרג את חזות אזור התעסוקה וכן לייצר מרחב נעים ומותאם להולכי רגל.
	ה. נדרש טיפול נופי לקו המגע בין אזורי תעסוקה קיימים ומתוכננים ואזורי מגורים הצמודים. יש לפעול לתכנון ולביצוע חיץ נופי משמעותי שיסייע בצמצום המטרדים למגורים, על בסיס עקרונות הנספח הנופי לתכנית זו.
הקמת מנהלת לאזור התעסוקה	ו. קיימת חשיבות בהקמת מנהלת לאזור תעסוקה, שתהיה אחראית לכל ההיבטים של הקמת ותפעול האזור בשלמותו, כולל פיתוח ואדריכלות, מיתוג האזור, מיון וקליטת עסקים, תמיכה וייעוץ לעסקים שנקלטו, תחזוקה, אכיפה ובקרה. מנהלת האתר תגבש תקנון שיפרט את אופן התנהלותה ואת אופן ניהול אזור התעסוקה. במסגרת התקנון יוגדרו נהלים ותקנות לבניה ירוקה, כולל שמירה על קרינה/רעש/זיהום בהתאם לתקנים ובהתחשב בסמיכות לאזורי מגורים, הגנה מפני מטרדים בעת תהליך הבניה וכד'. כמו כן, יקבעו הנחיות שיגדירו את אופי הבינוי, חזות המבנים כולל חזיתות, חומרי בניה מותרים לשימוש, שילוט אחיד, וכל עניין הקשור במראה הכללי של האזור. מומלץ כי המנהלת תורכב מנציגי קרית עקרון, יועץ אקולוגי, אדריכל, נציג משרד הכלכלה, נציג המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המוסמכת כחוק, נציג העסקים, נציגי ציבור (תושבים וגופים ירוקים).



5. מערך שבילים בישוב ופיתוח נופי

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
הציר הירוק הישובי	קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	א. קיימת חשיבות מיוחדת לתכנון ולפיתוח הציר הירוק הישובי, המקשר בין חלקי הישוב השונים. יש לשים דגש על פיתוח ציר נוח ובטוח להליכה ולרכיבה על אופניים. מומלץ כי האופי הנופי העיצובי של הציר יהיה המשכי בחלקיו השונים של הציר.
מערך שבילים בישוב	קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	ב. יש לתכנן וליישם את פיתוח רשת הצירים ירוקים להולכי רגל ושבילי אופניים, כפי שמוצע בנספח הנופי ובנספח התחבורה. הפיתוח צריך לכלול התייחסות למרכיבים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שבילי הולכי רגל במרחב ציבורי בטוח, איכותי המציע נוחות אקלימית טובה (הצללה ונטיעות) למשתמשים בהתאם לתקנים וההמלצות של המדריך לתכנון תנועת הולכי רגל ואופניים של משרד השיכון ומשרד התחבורה. שבילי אופניים – מופרדים ובטוחים, במרחב ציבורי איכותי, המתאימים גם לאופניים חשמליים. הקמת תשתיות נלוות נדרשות לשימוש באופניים במרכזי מסחר, במבני ציבור ובקרבת תחנות תח"צ ובכלל זה חניות לאופניים ונקודות טעינה ושתיה.
קישוריות אל השטחים הפתוחים העוטפים את הישוב	קידום תכנון לביצוע, הוצאת היתרי בנייה וביצוע בפועל	ג. קרית עקרון מוקפת ממזרח, מצפון ומדרום בשטחים חקלאיים ונוף כפרי פתוח. קישוריות מיטבית מתוך המרקם הבנוי לעבר שטחים פתוחים אלה, תגדיל את מגוון אפשרויות השימוש בשטחים הפתוחים, לרווחת כל תושבי הישוב. נדרש לפעול לתכנון וליישום הצירים הירוקים אל השטחים הפתוחים כפי שמוצע בנספח הנופי, בתיאום עם הרשויות המקומיות הגובלות.





נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
צמצום מטרד רעש מכבישים	כלים משלימים	<p>א. בסמיכות ליישוב קריית עקרון מזרוע וממערב עוברים כבישים המייצרים מפגעי רעש ובהם דרך 411 ודרך 40. יש לפעול לצמצום מטרדי רעש מכבישים לתושבי קריית עקרון.</p> <p>אמצעים:</p> <p>1. על הרשות המקומית ליזום מהלך של שיפור המיגון האקוסטי ובמידת הצורך תוספת מיגון אקוסטי לאורך כביש 411 בקרבת המיסעה ובגובה הנדרש בתאום עם משרד התחבורה ונתיבי ישראל.</p> <p>2. שדרוג של הפיתוח הנופי בין המיסעה לכביש 411. נדרש שיתוף פעולה בין נתיבי ישראל ובין הרשות המקומית כדי לטפח ולשפר את הפיתוח הנופי הקיים, למען יצירת חזית ראויה ליישוב.</p>
רעש מטוסים משדה התעופה הצבאי	כלים משלימים	<p>ב. היישוב קריית עקרון מושפע מתחומי רעש מטוסים מסיס חיל האוויר תל נוף המסוך ליישוב והדבר מטיל על היישוב מגבלות תכנוניות. על הרשות לפעול לתיאום הנושא מול המשרד להגנת הסביבה במספר היבטים:</p> <p>1. הרשות המקומית תפעל לקידום עדכון גבולות תחומי הרעש.</p> <p>2. יש לתאם את הדרישות למיגון אקוסטי ואת מפרטי המיגון הנדרשים לכל שימוש קרקע ואזור.</p>
קו דלק	כלים משלימים	<p>ג. יש לפעול להסטת קו דלק מאזור מגורים וכן לפעול למניעת תקלות או דליפות.</p> <p>1. יש לקדם את הסטת תשתית קווי דלק זו מאזורי המגורים מול הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>2. עד להסטת הקו יש לפעול על פי תקנות מניעת זיהום מים (קווי דלק) התשס"ו-2006 והתיקון לתקנות אלה, תקנות מניעת זיהום מים (קווי דלק) (תיקון) התשע"ב – 2012. תקנות אלה מתייחסות בין היתר גם לנושא של תקינות קווי דלק ומפרטות את הצורך שמפעיל הקו יפעל לגילוי דליפות, יבצע בדיקות תקינות לקו, יערוך סיורים לאורך הקו לאיתור דליפות, וכמו כן יכין נוהל לתחזוקה שוטפת של הקו. הרשות המקומית נדרשת לעמוד בקשר מול מפעיל הקו ומול הרשות המוסמכת לטיפול בתחזוקה השוטפת של הקו, על מנת לוודא תקינות בתחזוקה השוטפת של הקו.</p>





תכנית מתאר כוללנית קריית עקרון – נספח יישום

נושא	שלב ביצוע	המלצות והנחיות ליישום ולמימוש
ממשק עם שטחים חקלאיים	כלים משלימים	<p>ד. הישוב נושק לשטחים חקלאיים המעובדים באופן שוטף של המושב בילו מצפון ומושב גני יוחנן ממזרח. בשטחים החקלאיים נעשה פעמים רבות שימוש בחומרי הדברה, דבר המלווה בהשפעות על שימושי קרקע שכנים. ההשפעה נובעת בעיקר מהרחפה של חומרים רעילים באוויר, ולכך יכולות להיות השפעות בריאותיות. ניתן לצמצם את ההשפעות של חומרי ההדברה בקו המגע בין קרית עקרון והשדות החקלאיים באמצעות עיבוד השטחים הללו בשיטות ידידותיות לסביבה, הכוללות צמצום ריסוסים, הדברה ביולוגית וכו'.</p> <p>לשם כך נדרש לקדם שיתוף פעולה ותיאום בין הרשות המקומית והמועצות האזוריות הסובבות והחקלאים המעבדים את הקרקעות בהתאם לתקנות וההמלצות לשימוש בחומרי הדברה של המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.</p>
ניהול פסולת	כלים משלימים	<p>ה. כיום הטיפול בפסולת ברחבי הישוב הינו מאוד בסיסי ולכן יש לפעול לטיפול בר קיימא בפסולת ולצמצום נפח הפסולת המיועדת להטמנה.</p> <p>אמצעים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת המענה הפיזי לתשתיות לטיפול, מיון ומחזור פסולת ברמה היישובית. 2. שילוב פעילות בנושא הטיפול ומחזור הפסולת במערכת החינוך היישובית. פעילות זו תגביר את המודעות לנושא ולצורך במיחזור ושימוש חוזר בקרב הילדים ודרכם יועברו מסרים חינוכיים גם למבוגרים. 3. פרסום ושיווק – יש לקיים פרסום ופעולות קהילתיות בנושא מיחזור ושימוש חוזר, שיעודדו תושבים למחזור.
בניה ירוקה	כלים משלימים	<p>ו. יש לקדם עקרונות ותקנים לבנייה ירוקה, במבנים של הרשות המקומית, מוסדות חינוך וציבור, תעסוקה, מסחר ומבני מגורים ובמרחב הציבורי. יש לפתח מערך כלים והנחיות שיתמכו במימוש מעשי של בנייה ירוקה בשלב אישור תכניות פיתוח והיתרי בנייה, וכן בהיבטי התחזוקה השונים הנמצאים תחת פיקוחה וניהולה של הרשות המקומית.</p>

