

תכנית מתאר כוללנית – קריית אונו

מינהל התכנון מחוז תל אביב בשיתוף עם עיריית קריית אונו מקדמים בימים אלה הכנתה של תכנית מתאר מקומית חדשה לקריית אונו לשנת היעד 2040. התוכנית נערכת על ידי צוות רב תחומי של מתכננים ויועצים בראשו עומד משרד "אדם מזור אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים".

ההחלטה להכין תכנית מתאר חדשה לעיר נובעת מהצורך לגבש תפיסה תכנונית כוללנית ומעודכנת לקריית אונו לאור ההזדמנויות והאילוצים לפיתוח, עימם מתמודדת העיר.

הכנת תוכנית המתאר תלווה בתהליך שיתוף הציבור. שיתוף הציבור נועד לסייע לצוות התכנון ולמקבלי ההחלטות לגבש תוכנית שתתאים ותענה, ככל הניתן, לצרכיהם של התושבים ובעלי עניין אחרים בעיר.

לשם בדיקה ולימוד של השקפות ורצונות הציבור יערכו מפגשים של קבוצות שונות וכן הצגה של חומרי התכנון במסגרת אתר אינטרנט זה. כאן תוכלו למצוא הסבר ביחס למונחים שונים הרלוונטיים לתוכנית ומידע נוסף העשוי לסייע בהשתתפותכם בהכנת התכנית.

תוכנית מתאר מקומית לקריית אונו

תכנית מתאר כוללנית היא תכנית הקובעת את מדיניות התכנון ואת כיווני הפיתוח של העיר לשנים הבאות. התכנית מתייחסת לכלל ייעודי הקרקע (מגורים, תעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים ואחרים), וקובעת לגביהם הוראות כלליות.

תכנית מתאר כוללנית לישוב כפופה לתכניות ברמה גבוהה יותר (כגון תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית) שמנחות את התוכנית המקומית וקובעות את עקרונות הפיתוח של העיר. בכפיפות לתכנית המתאר הכוללנית ישנן תכניות למתחמים בישוב (לדוגמא: תכנית של פינוי ובינוי או תכנית לשכונה חדשה). תכניות אלו מפרטות את התכניות החלות במקום לכדי תכנון מפורט ממנו ניתן לצאת, במסגרת היתרי בנייה, לביצוע בפועל של פרויקטים שונים לבניה.

תכנית המתאר תחול על כל שטחה המוניציפאלי של קריית אונו ותתווה את מסגרת הפיתוח של העיר לעשורים הבאים. התכנית תתייחס למגוון רחב של תחומים, תציב יעדים דוגמת יעד אוכלוסייה, ותבטיח את האפשרות הפיזית למימוש יעדים אלו. במסגרת כך תעסוק התכנית בשאלות דוגמת אלו אזורים יועדו למגורים, לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים; אלו מקומות ראוי לשמור ואלו מקומות ראוי לפתח; מהן ההוראות וההנחיות לפיתוח מכל סוג. כל אלו גם בהתייחס להיבטים חברתיים, כלכליים תחבורתיים, סביבתיים ואחרים של התכנית.

תוצרי תכנית המתאר כוללים שלושה מרכיבים עיקריים:

1. תשריט –מפה של הישוב בצבעים שונים. כל צבע מגדיר ייעוד קרקע אחר (לדוגמא: מגורים, מסחר, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים ועוד)
 2. הוראות התכנית – מסמך מחייב המפרט את ההנחיות החלות בתחום התכנית.
 3. נספחים – מסמכים בנושאים שונים המפרטים את המדיניות המוצעת בתכנית באותם תחומים כגון: עיצוב עירוני, חברה וכלכלה, נוף, סביבה, תחבורה, תשתיות ועוד.
- לאחר אישורה על ידי מוסדות התכנון, תהפוך תכנית המתאר למסמך חוקי מחייב, שינחה את התפתחותה של קריית אונו לטווח הארוך.

שלבי הכנת התכנית

שלב א' - ברור מוקדם ואיסוף נתונים וניתוחם

בשלב התכנון הראשוני, מרוכז מידע תכנוני קיים בנוגע למגוון היבטים רלוונטיים לתכנית בהם: אוכלוסייה, מגורים, מוסדות הציבור, כלכלה מקומית ותעסוקה, תחבורה, שטחים פתוחים, תשתיות, שימור, סביבה ועוד. בשלב זה, מנתח המצב הקיים ומוגדרות סוגיות והזדמנויות אליהן צריכה התוכנית להתייחס.

שלב ב' - הגדרת חזון, מטרות וגיבוש פרוגרמה רעיונית

על סמך המידע שנאסף בשלב הקודם, מוגדר החזון להתפתחותה העתידית של קריית אונו לשנת 2040, מטרות התכנית, יעדיה וסוגיות תכנוניות מרכזיות. מטרות ויעדי התכנית עשויים להתעדכן במהלך הכנת התכנית בהתאם להתקדמות העבודה. בתום שלב זה מוגדרים כיווני הפיתוח המרכזיים.

שלב ג' - הכנת חלופות תכנוניות לתכנית המתאר וגיבוש חלופה נבחרת

בשלב זה מגובשות חלופות תכנוניות. הסוגיות המרכזיות שאותרו בשלבי התכנון הקודמים, ישמשו כנקודת המוצא לתכנון. החלופות התכנוניות מציגות אפשרויות מרחביות שונות להשגת מטרות התכנית. בהמשך יתבצע תהליך הערכה ביחס לחלופות אלו, ותגובש חלופה מועדפת או משולבת.

שלב ד' - גיבוש תכנית המתאר והכנת המסמכים

בשלב זה יוכנו מסמכי התכנית הסטטוטוריים הנדרשים על פי חוק לצורך אישור התכנית: תשריט, הוראות תכנית ונספחים, לקראת הגשתם לוועדת המקומית לתכנון ובניה. בהמשך תועבר התכנית לתהליך אישור סטטוטורי בוועדה המחוזית של תל אביב.

שיתוף הציבור

מפגש ציבורי פתוח יתקיים ביום ה', 15.12.16 – תושבי קריית אונו מוזמנים

שיתוף הציבור הוא חלק אינטגרלי מתהליך התכנון. בתהליך ישתתפו מגוון "בעלי העניין" הקשורים לקריית אונו - תושבים, פעילים, נבחרי ציבור ועובדי עירייה, נציגים של משרדי ממשלה, בעלי עסקים, ארגונים כלכליים, ארגונים חברתיים, ארגונים ירוקים, ועוד.

תהליך השיתוף יותאם לשלבי התכנון ולבעלי העניין השונים. המנגנונים העיקריים לשיתוף הציבור יהיו כדלקמן:

- שקיפות וידוע: העברת מידע דרך אתר אינטרנט זה.
- מפגשים ציבוריים רחבים אליהם יוזמנו כלל תושבי העיר והמתעניינים בנושא. המפגש הראשון יתקיים ביום ה', 15.12.2016 בשעה 19:30 בתיכון בן צבי.
- דיונים מובנים עם נציגי קבוצות ובעלי עניין מוגדרים.

תהליך שיתוף הציבור נועד להאיר את העמדות והעדפות הציבור בנושאים תכנוניים שונים והללו יהוו חלק אינטגרלי ממכלול השיקולים בגיבוש תכנית המתאר. עם זאת, תכנית המתאר אינה מתחילה מ"לוח חלק" והיא כפופה למדיניות התכנון המחוזית והארצית ולהחלטות מוסדות התכנון הסטטוטוריים.

מילון מונחים

המילון כולל פרשנות חופשית של המונחים. הגדרות מדויקות מופיעות בחוק התכנון והבניה.

1. תכנית מתאר מקומית

- תכנית מתאר מקומית הינה תכנית כללית לישוב, המנחה את כיווני הפיתוח של יישוב שלם. תכנית המתאר מגדירה את השימושים המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע, את היקפי הפיתוח המותרים וכו'. התוכנית מגדירה את חלוקת השטח למתחמים ביחס לאזורים גאוגרפיים ולתפקוד עירוני. ונותנת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים השונים.
- התכנית הינה מסמך סטטוטורי - מסמך בעל תוקף משפטי, מתוקף חוק התכנון והבניה. בכדי לשנותו יש צורך ביצירת מסמך סטטוטורי חדש, המבטל, משנה או מעדכן את המסמך הקיים, ואישורו במסגרת סמכות הועדה המחוזית.
- התכניות מאורגנות באופן היררכי, כאשר כל תכנית מנחה הכנתן של תכניות הכפופות לה ואינה יכולה לסתור תכנית שבמדרג מעליה.

2. ייעודי קרקע

הגדרת סוג הפיתוח והבינוי שיתקיים במרחב מסוים, למשל: "מגורים", "תעסוקה", "בניה למוסדות ציבור", ועוד. הייעוד מסומן בתשריט התכנית ומוגדר בהוראות התכנית.

3. שימושים מותרים

הגדרה של מה ניתן להקים בייעוד קרקע מסוים שנקבע בתכנית. השימושים מפרטים את ההגדרה הכללית של ייעוד הקרקע. לדוגמא: באזור המוגדר ביעוד "מגורים", מותרים בנוסף גם דרכים, שטחים פתוחים מרכזי מסחר שכונתיים ועוד.

4. תכנית בניין עיר (תב"ע)

תכנית בניין עיר (תב"ע) היא כינוי נפוץ לתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

5. תכנית מפורטת

תכנית המפרטת את תכנית המתאר המקומית. התכנית קובעת בין היתר את גבולות המגרשים ואת ייעודי הקרקע של כל אחד מהמגרשים הנכללים בה. בנוסף, קובעת התכנית את קווי הבניין, שטחי הבניה ומספר הקומות המותרים. תכנית מפורטת מהווה את הבסיס לקבלת היתר בניה.

6. תשריט התכנית

תשריט התכנית הוא מפה המציגה את שטח התכנית. בתשריט מסומנים ייעודי הקרקע באמצעות צבעים שונים ובנוסף, ביחס להוראות נוספות, נעשה שימוש דרך כלל בסמלים. התשריט מאפשר להבין כיצד הוראות התכנית הכתובות חלות במרחב גיאוגרפי נתון.

7. הוראות התכנית

הוראות התכנית (מכונות לפעמים גם "תקנון") הן המלל הכתוב הקובע מה מותר ומה אסור לבנות ולפתח במסגרת כל ייעוד קרקע ומתחם הכלולים בתכנית, כיצד יש לעשות זאת ולאיזה מטרה. הוראות התכנית מנוסחות כמסמך משפטי.

8. ועדה מקומית לתכנון ובנייה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, היא המוסמכת לדון בתכנית המתאר הכוללנית ולהמליץ על אישורה בפני הוועדה המחוזית.

9. ועדה מחוזית לתכנון ובנייה

הוועדה המחוזית מורכבת מנציגי משרדי ממשלה, ראשי רשויות מקומיות, נציגי ציבור וגופים אחרים. ועדה זו היא המוסמכת לאשר את תכנית המתאר הכוללנית.

10. היתר בנייה

הרישיון שמעניקה הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה או רשות הרישוי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ותקנים ישראלים מחייבים, בהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית בניין עיר (תב"ע) החלה במקום.