



# מועצה אזורית מגידו

תכנון אסטרטגי

email: megido@ladpc.gov.il

ת.ד. 90001 עפולה 18120, פקס': 04-9598400, טלפון: 04-9598444

## תוכנית אב למרחב ביוספרי (פיתוח בר קיימא) במועצה האזורית מגידו

מתווה עבודה

1/2005

עדכון 17.5.2005

עדכון 29.5.2005

עדכון 29.6.2005

עדכון 3.1.2006

עדכון 23.01.2006

עדכון 06.02.2006

עדכון 19.3.2006

עדכון 10.5.2006

עדכון 11.7.2006

# I. הצורך לתכנית אב למועצה האזורית מגידו כמרחב ביוספרי בינלאומי

המועצה פועלת להכרזתה כמרחב ביוספרי ע"י אונסק"ו. תפישה זאת הולמת את השאיפה של תושבי המקום וגם את ההגדרה האזורית/ארצית שלנו כשטח ירוק/מרחב כפרי בין גוש דן לחיפה.

המועצה האזורית מגידו נמצאת בעצומו של תהליך פיתוח שנובע ממספר גורמים פנימיים וחיצוניים. בדומה לאזורים כפריים אחרים בארץ יישובי המועצה יוזמים תהליכים של הרחבה במטרה לחזק את עצמם מבחינה דמוגרפית וקהילתית. במקביל יש יוזמות אזוריות לפיתוח כלכלי אשר מגיעים לרמת ביצוע. מצב זה יוצר "עובדות" חדשות במרחב אשר חלקן מתוכננות וחלקן מזדמנות.

לדוגמא: כ- 1,000,000 מטיילים מגיעים לאזור כל שנה; אזור התעסוקה מבוא כרמל (משותף עם יקנעם ועיר כרמל) עומד לקראת שיווק; אזור תעסוקה סאלם (משותף עם מעלה עירון ואום אל פאחם) בשלבי תכנון ראשוניים. פיתוח עסקים ביישובים ועוד.

המועצה גיבשה תוכנית אסטרטגית, לפני 5 שנים, אשר מנחה את כיווני הפיתוח של האזור והיישובים. לפני שנתיים ביקשנו וקיבלנו אישור של משרד הפנים (במסגרת הוועדה הבין משרדית) להכין תוכנית אב/מתאר. הביצוע נדחתה בגלל חוסר תקציב.

בינתיים המועצה המשיכה לפעול ולקדם תוכניות נקודתיות ללא תוכנית אזורית עכשווית מנחה.

למועצה צורך מיידי ודחוף לתרגם הקווים את האסטרטגיים לתוכנית אב ולאחר מכן לתוכנית מתאר.

אין למועצה אזורית מגידו תוכנית אב/מתאר מתאימה למציאות של היום. בתחילת שנות ה-90 הוכנה תוכנית מתאר למועצה אזורית מגידו כחלק מהוועדה המקומית יזרעאלים (יחד עם המועצה האזורית עמק יזרעאל). תוכנית זאת לא הופקדה וכמובן אינה בתוקף. אומנם תוכנית זאת משמשת כבסיס לתכנון בתחומים מסוימים, אך הנחת יסוד של התוכנית הייתה שאין תוספת אוכלוסייה במוא"ז מגידו ואין צורך בפיתוח של היישובים. היום הנחה זאת איננה תקפה. אופי היישובים ותהליכים אורבאניים/אזוריים אינם דומים בשתי המועצות וגם המצב הכללי שונה מזה של לפני 15 שנה.

## II. מטרת התכנון

### מטרת העל של העבודה

גיבוש מדיניות וקווים מנחים לתכנון המועצה כמרחב ביוספרי אשר יוצר מערכת מאוזנת של שמירה על משאבי טבע ומתן מענים למכלול צרכי האדם.

יצירת הסכמות ציבוריות רחבות של תושבי המועצה לחזון המועצה לשנת 2030 והגדרת המשמעות של האזור כאזור במרחב ביוספרי.

## מטרות נוספות לתכנית האב

1. גיבוש מדיניות קהילתית, יישובית ואזורית, כבסיס לקביעת האופי הפיזי של האזור והיישובים בתוכו.
2. הבטחת איכות הסביבה, החקלאות, שימור משאבי טבע ונוף והחיים באזור, תוך דגש על פיתוח בר קיימא המבטיח שימור איכות החיים לדורות הבאים.
3. הגדרת מערכת יחסי הגומלין בין היישובים ובין המועצה ובינה לבין הרשויות הסמוכות תוך התאמה למציאות המשתנה.
4. הכוונת מגמות פיתוח בר קיימא של האזור בנושאים מרכזיים:
  - גידול אוכלוסייה תוך שמירה על איזון דמוגרפי.
  - חיזוק ופיתוח יישובים קיימים תוך התאמתם הארגונית, הקהילתית, התעסוקתית והפיזית למציאות המתהווה.
  - פיתוח שירותי חינוך ושירותים קהילתיים ומוניציפאליים התואמים את צרכי העתיד.
  - קביעת מדיניות לפיתוח מקורות תעסוקה ברי קיימא ומגוונים בתחומי התעשייה התיירות והחקלאות.
  - פיתוח מערכת תחבורה הולמת הכוללת התייחסות לתחבורה אזורית וצרכי התושבים תוך איתור בעיות התחבורה והנגישות הקיימות באזור.
5. מתן הנחיות תכנון להכנת תכניות מפורטות בתחומים אלו ואחרים.

## **III. פירוט תחומי תכנון**

התכנית תקבע את מדיניות התכנון בתחום המועצה האזורית לשנת היעד. התכנית תתייחס למיקומה, תפקידה ואופייה העתידיים של המועצה ויישוביה בכל נושא ונושא.

התכנית תעסוק, בין היתר, בנושאים הבאים:

- קביעת מדיניות ודרכים להבטחת שמירה על האופי החקלאי כפרי של האזור כולל מדיניות להבטחת איכות סביבה לרבות אפיון השטחים הפתוחים לסוגיהם ושמירתם הכל כחלק מהמרחב הביוספרי וארגון MAB הבינלאומי.
- פיתוח כלים ארגוניים לניהול/תיאום האזור כמרחב ביוספרי ותפקידה של המועצה במערכת.
- מדיניות לפיתוח יישובים במועצה, הגדרת המהות ואופי של יישוב כפרי בשנות ה-2000, גודלם העתידי ופרוגראמה לפיתוחם הפיזי כלכלי וקהילתי.
- מדיניות לפיתוח כלכלי, מיקום ותפקוד אזורי תעסוקה, תיירות תוך התייחסות לתעסוקה קיימת ומתוכננת במרחב כולו. התכנית תציע פתרונות ליצירת שיתופי פעולה במרחב.
- קביעת מערכת התנועה והתחבורה האזורית, תוך התייחסות למערכות ארציות ואזוריות קיימות ומתוכננות והתאמה ושילוב דרכי התנועה המקומיות.
- פרוגראמה למוסדות קהילה, ציבור וחינוך, כולל קביעת מערכת היררכית של שירותים קהילתיים - ציבוריים ותשתיות למועצה האזורית והיישובים, כולל פריסה פיזית בשטח המועצה.

תהליך התכנון יתייחס לטווחי זמן שונים: מידי, טווח ביניים וטווח ארוך. התהליכים התכנוניים ינוטרו ע"י מחקר.

## IV. ארגון

תהליך התכנון ינוהל ע"י צוות היגוי אשר יכלול את ראש המועצה (י"ר) הצוות הפעיל של המועצה, רכז/מנהל יחידה לאיכות הסביבה, נציגי היישובים (חברי מליאה), תושבים פעילים, נציגי גופים בעלי עניין (ק.ק.ל, ירוקים, חקלאים, פורום מתכננים אזורי ועוד), נציגי מוסדות ממשלה מתאימים וצוות המתכננים.

אחריות ניהולית לקידום וביצוע התוכנית - מתכנן אסטרטגי ומהנדסת המועצה.

צוות התכנון נדרש להיות בעל יכולת לקביעת מדיניות אורבאנית/חברתית-קהילתית/סביבתית ולקיים תהליך תכנון משותף עם הציבור ועם בעלי העניין לרבות מפגשים בצוותי עבודה, שימוש באינטרנט אינטראקטיבי, מפגשי שימוע ציבורי וכיו"ב..

כל צוות המתכננים והיועצים יהיו בעלי גישה משתפת על מנת להבטיח תהליך משותף.

צוות התכנון יכלול, בין השאר, את המתכננים הבאים:  
מתכנן ערים/אדריכל מתמחה בפיתוח כפרי, מתכנן נוף, מתכנן קהילתי (עם ניסיון של ניהול מוניציפאלי ומומחה בשיתוף ציבור), אקולוג/מתכנן איכות הסביבה.  
בין השאר ילווה צוות התכנון ע"י היועצים הבאים:  
יועץ חקלאי, יועץ תיירות כפרית, יועץ בנושא יזמות, יועצי תשתיות, יועץ לנושא מערכות חינוך וחברה, אנתרופולוג, יועץ אקלימי.

מוצע שבכל תחום/נושא יקום צוות עבודה הכולל 5-6 אנשים: מתכנן בתחום, אנשי מקצוע של המועצה, נציגי ציבור, נציגי מוסדות וכד'.

## V. שלבי עבודה המוצעים לתהליך

### 1. בירור מוקדם

- בירור הנחיות המזמין באשר למטרותיו, מהות התכנון ותהליך עבודת התכנון.
- חקירה מוקדמת של המקום, כולל ביקור, בירורים בועדות התכנון וברשויות השונות ועם גורמים אחרים, איתור הבעיות העיקריות לתכנון ולימוד ראשוני של תכניות מאושרות או בשלבי תכנון.

### 2. איסוף נתונים וניתוחם

איסוף הנתונים וניתוחם, ביצוע תחזיות בתחומים השונים לשלבי פיתוח מוגדרים לשנות היעד (טווח קצר - מיידי, טווח בינוני וטווח ארוך) של התכנית והפקת מסקנות תכנוניות, אשר יהוו בסיס להמשך התכנון בין השאר בנושאים המפורטים להלן:

- **רקע תולדות המקום – האזור והיישובים**
- **אפשרויות ניהול/תיאום מרחב ביוספרי**
- **ניתוח אקולוגי**
- **דמוגרפיה**
- **חברה**
- **חינוך ותרבות**
- **דיור**
- **תעסוקה**
- **כלכלה**
- **תעשייה ומלאכה**
- **תיירות**
- **מסחר**
- **חקלאות**
- **שירותי ציבור ומוסדות**
- **תחבורה**
- **תשתיות ארציות ומקומיות**
- **איכות הסביבה**
- **בטחון**
- **ייעודי ושימושי קרקע**

### 3. גיבוש הפרוגרמה

הגדרה מפורטת של יעדי התכנון במונחים איכותיים, כמותיים וארגוניים, גיבוש פרוגרמה לכל אחד מתחומי התכנית (יעדים וקיבולת אוכלוסייה, התיישבות, תעשייה, תיירות, חקלאות, תחבורה, מוסדות ושירותי ציבור וחינוך, מערך שירותים מוניציפאליים, שטחים פתוחים למינם, ניהול ותיאום מרחב ביוספרי ועוד). הפרוגרמה תכלול הצעה להערכת חלופות מבחינת התאמתן ליעדי התכנון והאפשרות למימוש החלופה הנבחרת.

### 4. הכנת חלופות וגיבוש חלופה מוסכמת

- הצעת חלופות אינטגרטיביות הן לגבי המערך הכולל של התכנון והן לגבי מרכיבי התכנית השונים והשילובים בניהם ביחס לשנות היעד של התכנית ולשלבי פיתוחה. כל חלופה תכלול בין היתר:
  - \* ייעודי קרקע, עצמת השימוש בהם וההגבלות הכרוכות ביישומם.
  - \* חלוקה לאזורי תכנון ושלבי פיתוח.
  - \* התייחסות לנושאים של נוף, איכות סביבה, חברה, כלכלה, תחבורה וכל נושא אחר השייך לתכנית האב.
  - \* יחסי הגומלין עם התכנון הארגוני והכלכלי של המועצה ויישוביה

החלופות תגובשנה לאור נתוני הרקע שנאספו וההצעות לתכנון בכל תחום של צוות התכנון.

- גיבוש תשריט ומסמכי תכנית האב על פי החלופה שנבחרה ע"י צוות ההיגוי.
- תכנית האב תכלול תשריטים והנחיות לנושאים הבאים : פריסת ייעודי קרקע, קיבולות, תשתיות (תחבורה, ניקוז ונגר עילי, מים, ביוב ועוד), תיירות, חינוך ותרבות, איכות סביבה, נוף וכל נושא אחר השייך לתכנית האב.

**5. שלבי עבודה המוצעים של הצוותים**

**כל צוות עבודה מורכב מנציגי ציבור, בעלי תפקידים במועצה, נציגי גופים שונים, מתכננים, יועצים וכד'.**

הגורם האחראי	שלבים
המתכנן	מיפוי מצב קיים: סטוטורי, פיזי, אנושית/חברתית, כלכלית, ארגונית, מגמות פיתוח בתחומים השונים וכי"ב
צוות עבודה - תוך משוב מהציבור הרחב	הגדרת מטרות התוכנית בתחומים השונים
המתכנן	ניתוח מנופים וחסמים לפיתוח התחומים
צוות עבודה בליווי המתכנן והיועצים	בחינת חלופות אסטרטגיות
המתכנן וצוות העבודה	ניתוח הזיקה והקשר לתחומים אחרים
המתכנן וצוות העבודה	גיבוש תפישת הפיתוח: הנחות, עקרונות
המתכנן וצוות היגוי	יצירת אינטגרציה בין התחומים השונים
המתכנן	גיבוש פרוגראמה: כמותית ואיכותית
המתכנן יחד עם צוות העבודה	הכנת מסמך מדיניות בתחומים השונים
המתכנן, צוות ההיגוי וצוותי העבודה הציבוריים תוך משוב מהציבור הרחב	תוכנית/חלופה מוסכמת: תשריטים, פריסה מרחבית, מתווה פעולה, מסגרת ארגונית, בסיס הסמכות, בסיס כלכלי
המתכנן וצוותי העבודה בשותפות הציבור הרחב	בניית כלים למימוש התכנית
המתכנן	שלביות ביצוע ואבני דרך

## VI. תפוקות

כללי:

- כל אחד מהתוצרים יכלול הנחיות ומדיניות הנובעים מתפישת העל של המועצה כפי שתוגדר בכלל ובנושא הביוספרה בפרט.
1. בניית דפוסי ומסגרות עבודה ומסגרות תיאום וניהול המרחב הביוספרי לאורך זמן תוך זיהוי המשאבים הנדרשים.
  2. הכרזת המרחב הביוספרי ע"פ מפרט אונסק"ו.
  3. ניירות מדיניות בכל אחד מהתחומים המרכזיים: צמיחה דמוגרפית, פיתוח הכפר בשנות ה-2000 וניהול ברמה היישובית והאזורית, פיתוח כלכלי ותעסוקתי, אספקת שירותים קהילתיים וציבוריים, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
  4. התווית ייעודי קרקע ופריסה מרחבית של פונקציות אורבאניות/אזוריות בתחום המועצה האזורית.
  5. הכנת תכנית אב לאיכות סביבה.
  6. הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותכניות בניה בתחום שיפוט המועצה האזורית תוך התייחסות לפיתוח בר קיימא ובניה אקולוגית..
  7. תשריט לתכנון פיזי יהיה בקנ"מ 1:20,000 + תשריטים נוספים, אם ידרשו, בקנ"מ שיקבעו.

### עקרונות לעבודת צוות התכנון

עבודת התכנון תכלול, בין השאר, בדיקה ועיסוק בנושאים הבאים:

1. מיצוב המועצה מתוך ראייה מקומית, אזורית, לאומית ובינלאומית.
2. עבודת התכנון תיתן ביטוי לשאיפות ציבור התושבים במקום, בעלי התפקידים המקצועיים והמנהיגות הפורמאלית והבלתי פורמאלית באזור.
3. תכנית האב תיערך ע"פ תפיסה של פיתוח בר קיימא פיזי, כלכלי וחברתי.
4. יצירת מסגרת קהילתית במעגלים מקומיים (תושבי המרחב), אזוריים, לאומיים ובינלאומיים (קשר לקהילות דומות בעולם).
5. חלק אינטגרלי מעבודת התכנון הוא יצירת כלים להגברת המודעות והטמעת עקרונות הביוספרה בכל שכבות וגילאי הציבור.
6. העבודה תתבסס על חומר ונתונים הקיימים במועצה, הוועדה המקומית, בוועדה המחוזית, במשרדי ממשלה ובמוסדות אחרים. יש לבצע סקר שירותים ציבוריים ברמת היישובים וברמת המועצה, סקר דמוגרפי, סקר תכניות מתאר יישוביות בתחום המועצה האזורית וניתוח משבצות הקרקע של היישובים וכל חומר שיידרש לשם קבלת מידע מתאים.
7. בדיקה והתמודדות עם השלכות של תכניות אזוריות מחוזיות וארציות, מסמכי מדיניות כגון: תמ"א 31, תמ"א 35 שבהליכי אישור, תמ"מ 9/2 שבהפקדה, תמ"א 22, תמ"א 14, תמ"א 16, תמ"א 23, תמ"א 10, תמ"א 3, דו"ח קדמון, תכנית פארק רמת מנשה וכל תכנית או מסמך רלוונטי אחר, תשתיות קיימות ומתוכננות. כולל תיאור ההתפתחות התפקודית והכוונות התכנוניות הקיימות.
8. תחזיות למרחב התכנון בהיבטים הדמוגרפיים, פיזיים, ארגוניים וכלכליים, ברמת המועצה, רמת המרחב וברמת תת אזוריים רלוונטיים. כולל התייחסות למיקומה של המועצה בצמידות חלקית לקו התפר.

## הצעת המתכנן

1. סכום ההצעה לא יעלה על 400,000 ₪ כולל מע"מ, כולל הוצאות הפקת חומרים, מדידות, סקרים וכיו"ב.
2. ההצעה תכלול פירוט והתייחסות לשלבי העבודה המוצעים, לוח זמנים, אופן הביצוע, תפוקות ביניים מוצעות, ניהול התהליך המשותף לכל בעלי העניין והציבור וכל מידע נוסף שהמתכנן חושב שראוי להכלילו בהצעתו.
3. רשימת מתכננים ויועצים מוצעים וקורות חיים.  
מזמין העבודה וצוות ההיגוי יאשרו מראש את צוות התכנון והיועצים.  
מצורפת רשימת יועצים מומלצים. כמו כן תישלח בהמשך רשימת מתכננים ויועצים בני האזור היכולים להשתלב בצוות התכנון.
4. העבודה המוצעת ועלותה תכלול:  
שכר כל היועצים.  
עבודת ניהול צוות היועצים.  
ניהול לוגיסטי של שותפות הציבור  
עלות הפקת תכניות וחומרים כולל דוח"ות ותשריטים לכל שלב משלבי העבודה  
עלות המיפוי נדרש לתכנית.  
עלות סקרים ובדיקות נוספות אם נדרשות ע"פ הצעת המתכנן.  
מע"מ.  
הסכום הוא פאושלי ולא צמוד וכולל כל הנדרש להכנת התכנית לרבות שינויים שידרשו במהלך הכנת התכנית.
5. בצמוד להצעתו על המתכנן להגיש אישור ניהול ספרים, אישור על עוסק מורשה, אישור תאגיד (אם רלוונטי).
6. מועד הגשת ההצעות - 15.8.2006.