



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

# תכניות אב לשטחים פתוחים במועצות אזוריות

האינטרס היישובי מול הראיה האזורית

מציגות: נועה תמרי ומור מיטלמן





# מהם השטחים הפתוחים?



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

[www.urbanics.co.il](http://www.urbanics.co.il)



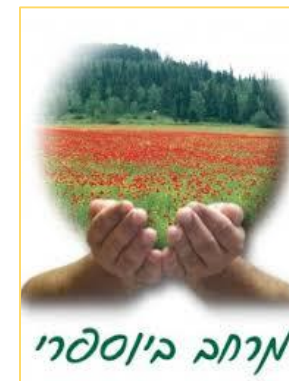
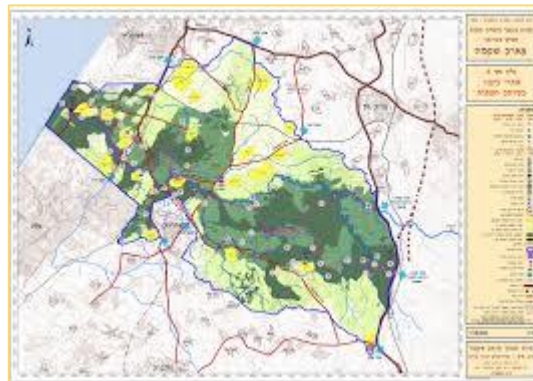
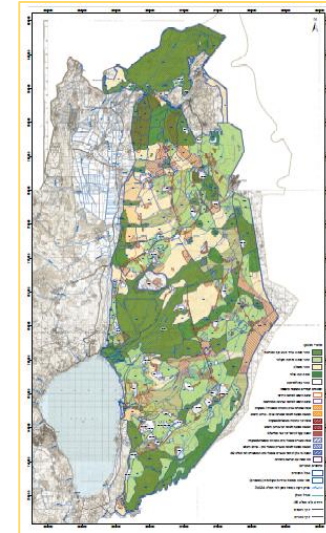
# תכנון השטחים הפתוחים

סדנא להטמעת המדריך  
בפעילות המועצות האזוריות  
SAVE THE DATE | 01.07.2015



הרשמה: [anat@azoriot.co.il](mailto:anat@azoriot.co.il)  
מספר המקומות מוגבל

רשות מקרקעי ישראל  
ISRAEL LAND AUTHORITY



ארחב ב'וספרי



# מועצות בעלות/בשילובי הכנה של תכניות אב



מועצה אזורית הגלבע

מועצה אזורית  
מבואות החרמון  
איכות חיים אחרת ביו חרמונו לכנת



מועצה אזורית  
הגליל העליון



מועצה אזורית  
עמק המעיינות

מועצה אזורית  
גולן



מועצה אזורית  
בני שמעון



קהילה של קהילות



מועצה האזורית  
חבל אילות



מועצה אזורית מנשה  
הקהילה בארץ



מועצה אזורית  
מעלה יוסף  
יבוק כל השנה



מועצה אזורית  
מרום הגליל



# תכניות אב לשטחים פתוחים: מטרות

- הגדרת מדיניות ומתן כלים למועצה לניהול ושמירה של השטחים הפתוחים ולצורך הכוונת מאמצי הפיתוח והתמודדות טובה יותר עם קונפליקטים.
- זיהוי אזורים וערכים לשימור ושיקום (מערכות אקולוגיות, בתי גידול, מגוון ביולוגי, ערכי נוף ומורשת ועוד) וגיבוש פרויקטים בהתאם.
- הגברת מעורבות קהילות המועצה בנושא שמירת וטיפול השטחים הפתוחים.

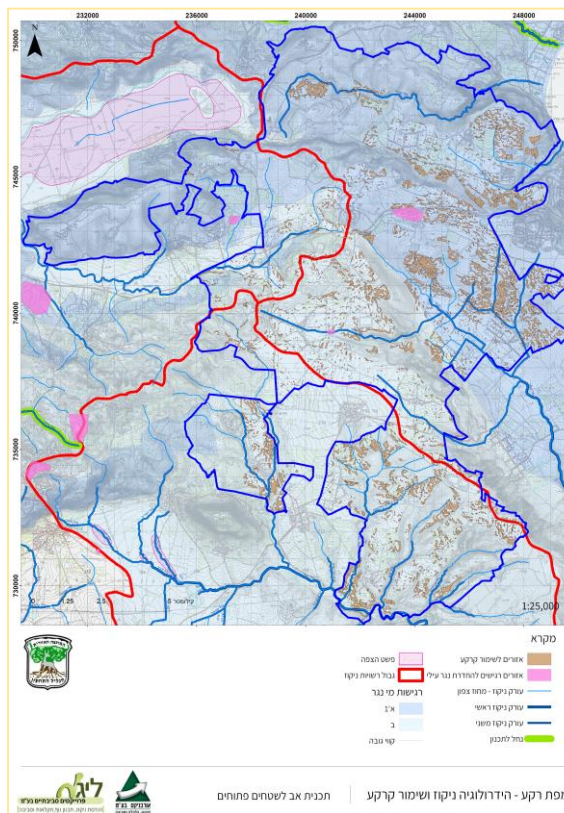


# מרכיבי תכנית אב לשטחים פתוחים

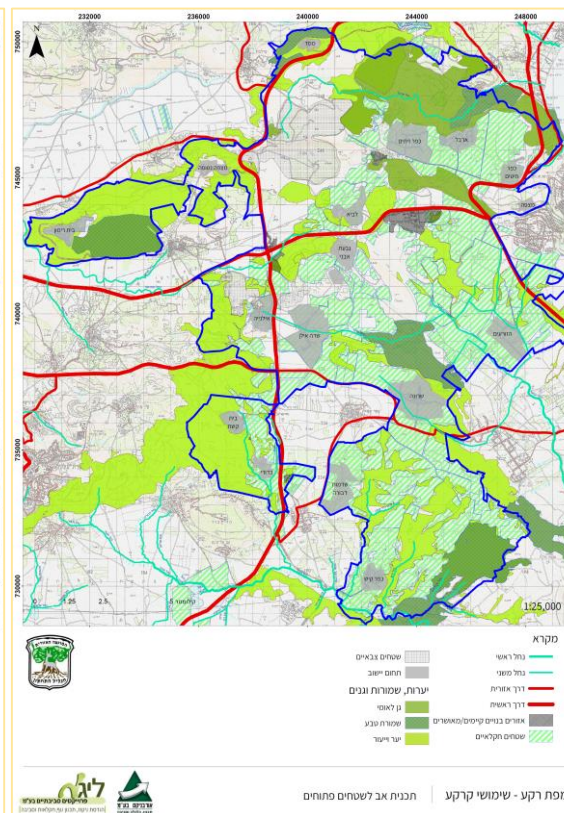




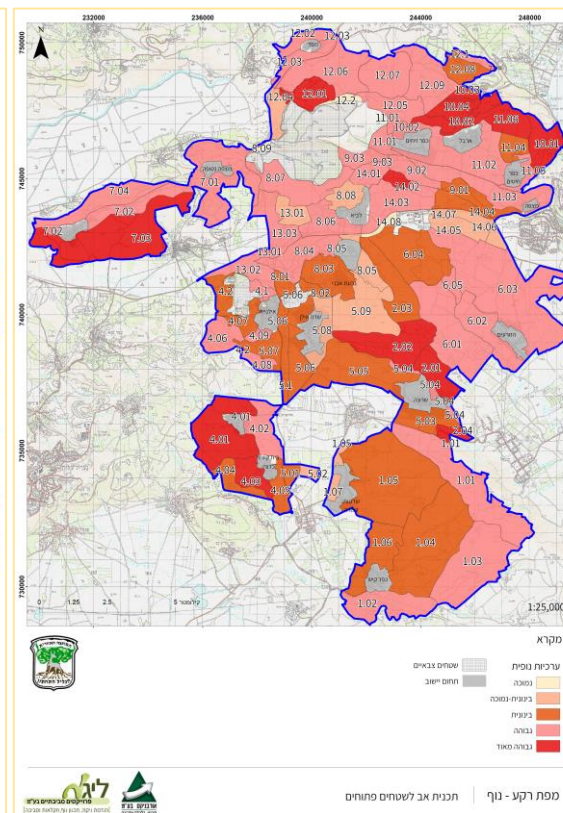
# דוגמא למפות רקע



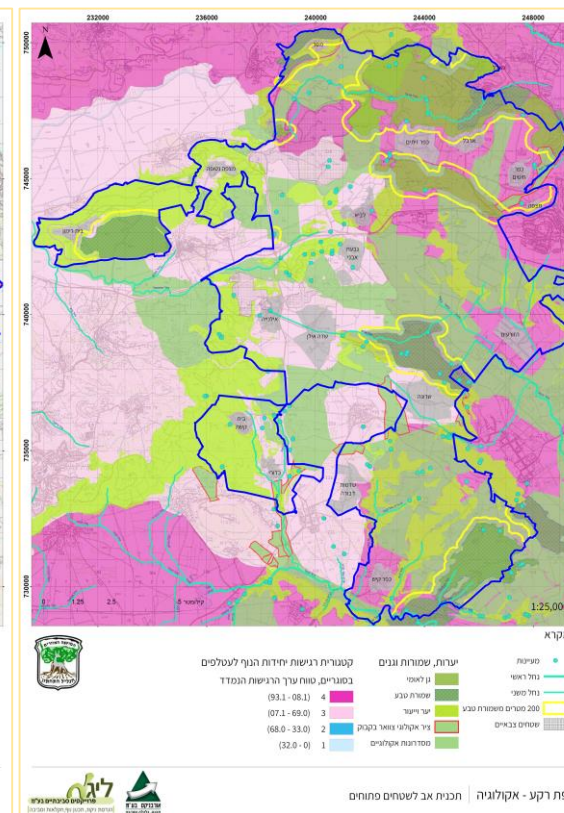
# הידרולוגיה



שימושי קרקע



נוף

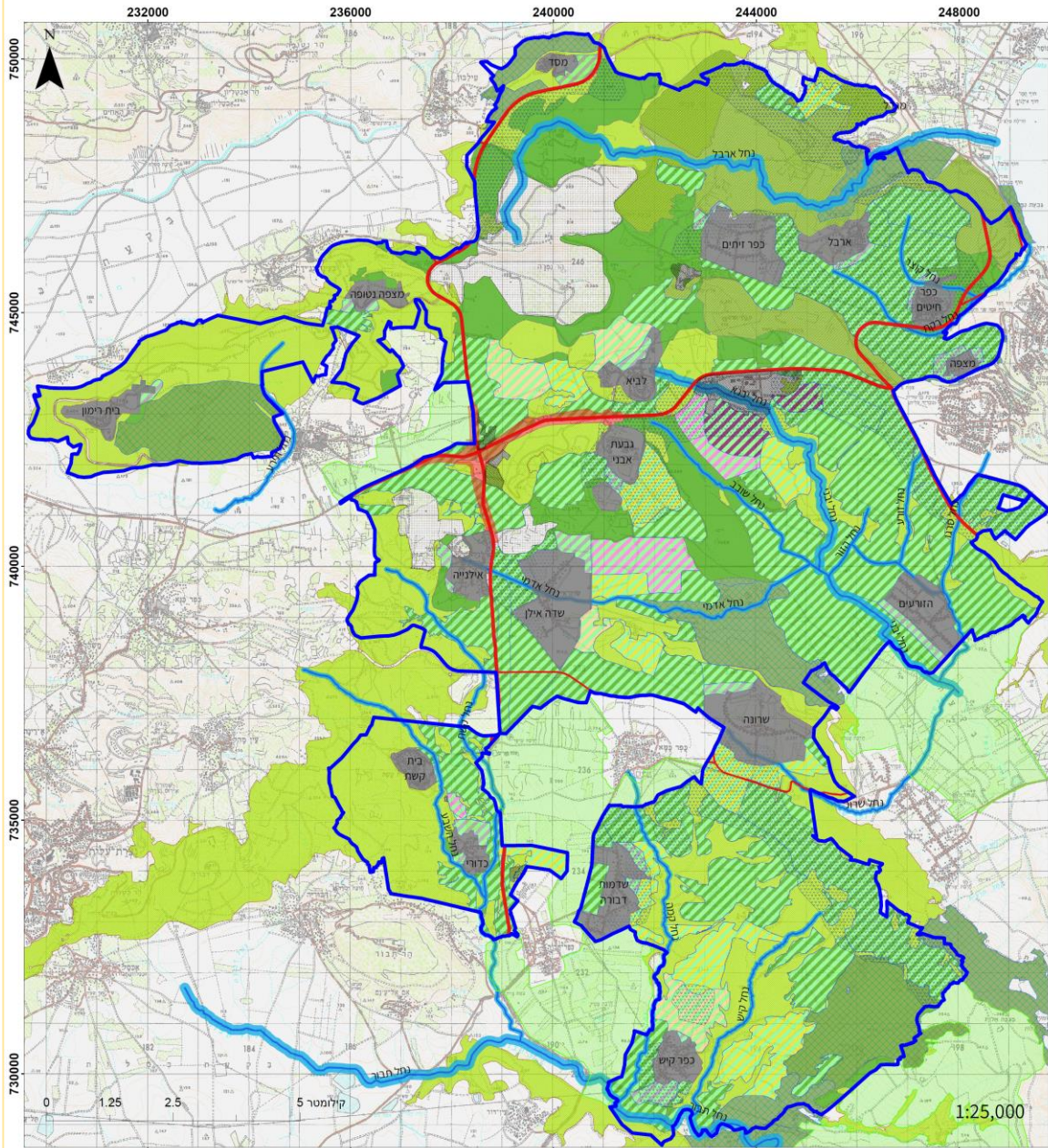


# אקולוגיה





# דוגמא לתשריט מרחבי



## מקרא

|                          |                              |  |
|--------------------------|------------------------------|--|
| שמורות וגנים             | תחום שיפוט גליל תחתון        |  |
| גן לאומי                 | אזורים בנויים קיימים/מאושרים |  |
| שמורת טבע                | שטחים צבאיים                 |  |
| יער וייעור               | תחום יישוב                   |  |
| נחלים                    | דרך אזורית                   |  |
| רצועת נחל                | דרך ראשית                    |  |
| אזורים רגישים לניהול נגר |                              |  |

## אזורי חיפוש לפיתוח

|               |  |
|---------------|--|
| אזורי תעשייה  |  |
| מבנים חקלאיים |  |
| מגורים        |  |

## אזור שימור ערכי טבע

אזורים לשימור מחוץ לתחומי המועצה

## אזור מוטה ערכי נוף חקלאי

|                   |  |
|-------------------|--|
| רמת שימור גבוהה   |  |
| רמת שימור בינונית |  |
| רמת שימור נמוכה   |  |





# תהליך התכנון של השטחים הפתוחים



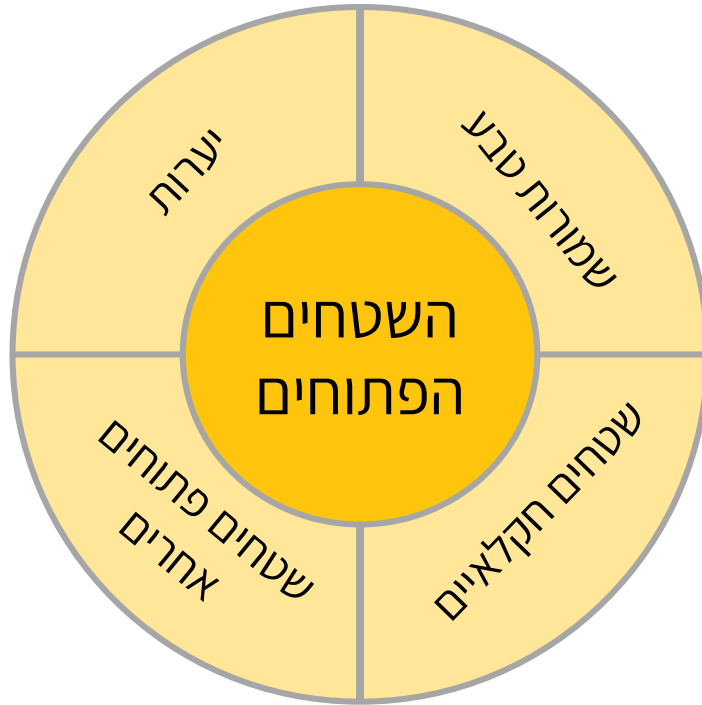


# מי אחראי על השטחים הפתוחים?

השטחים  
הפתוחים

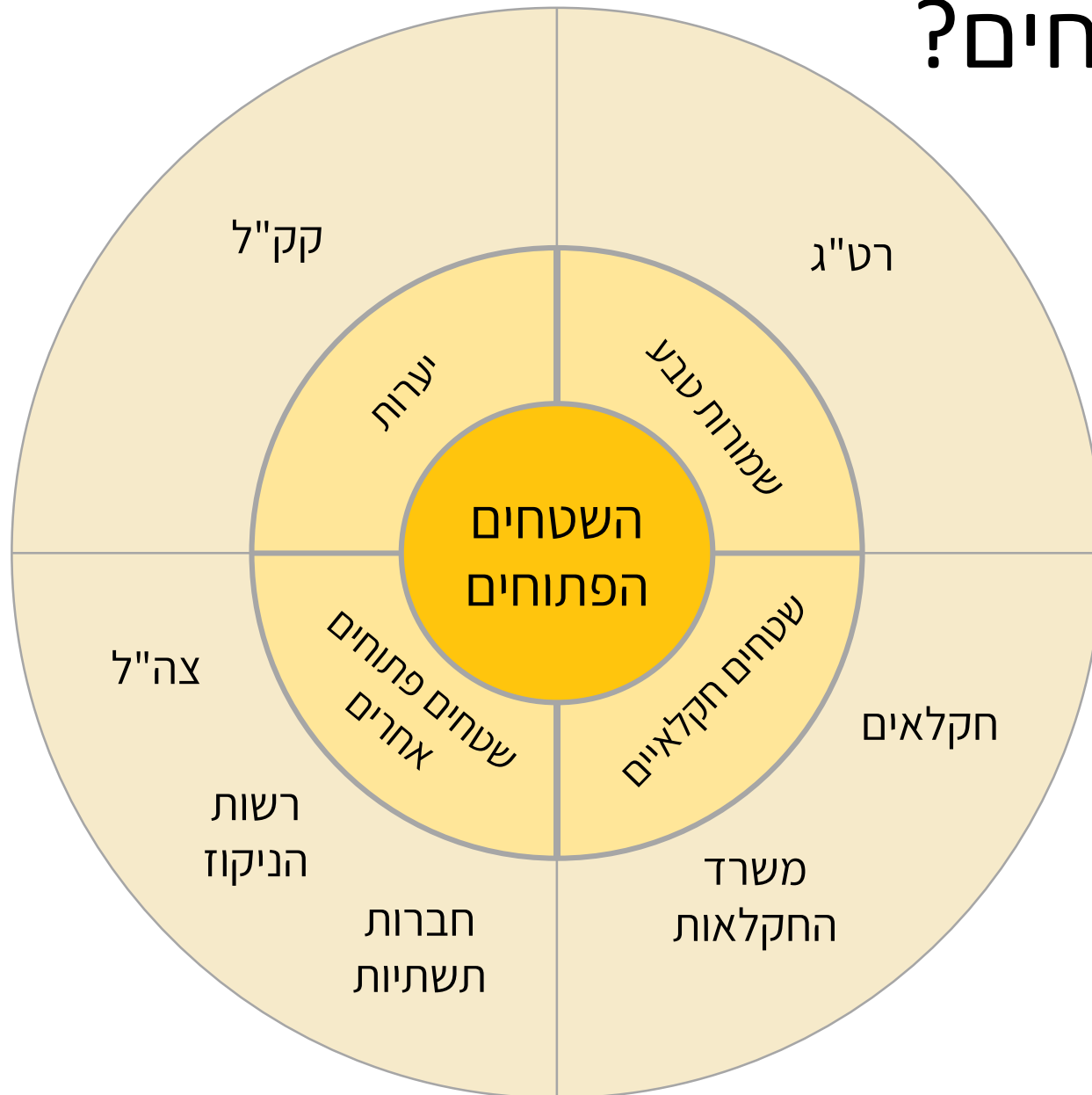


# מי אחראי על השטחים הפתוחים?

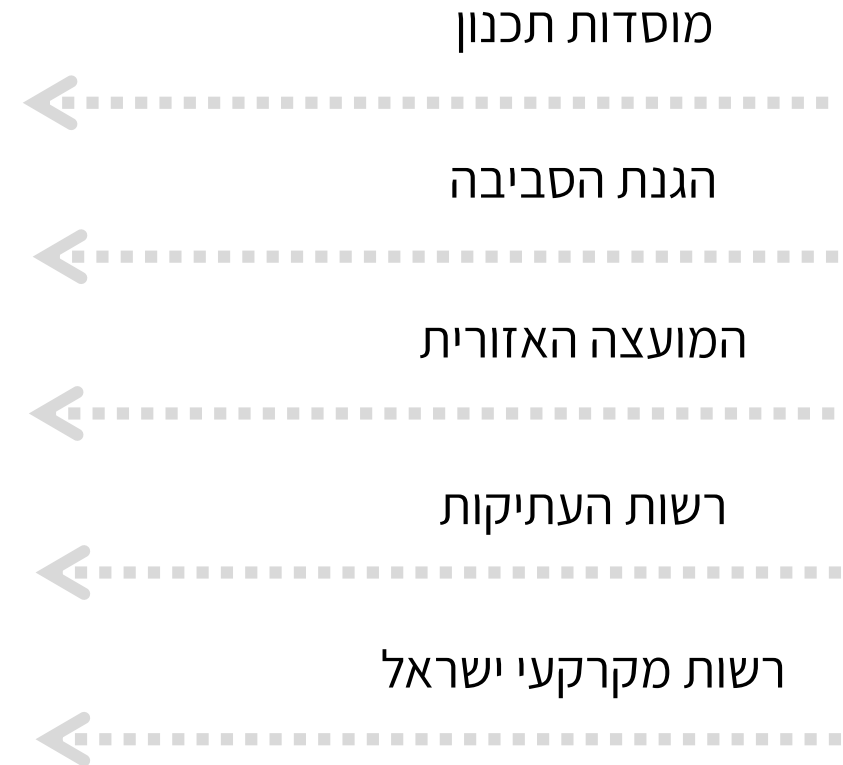
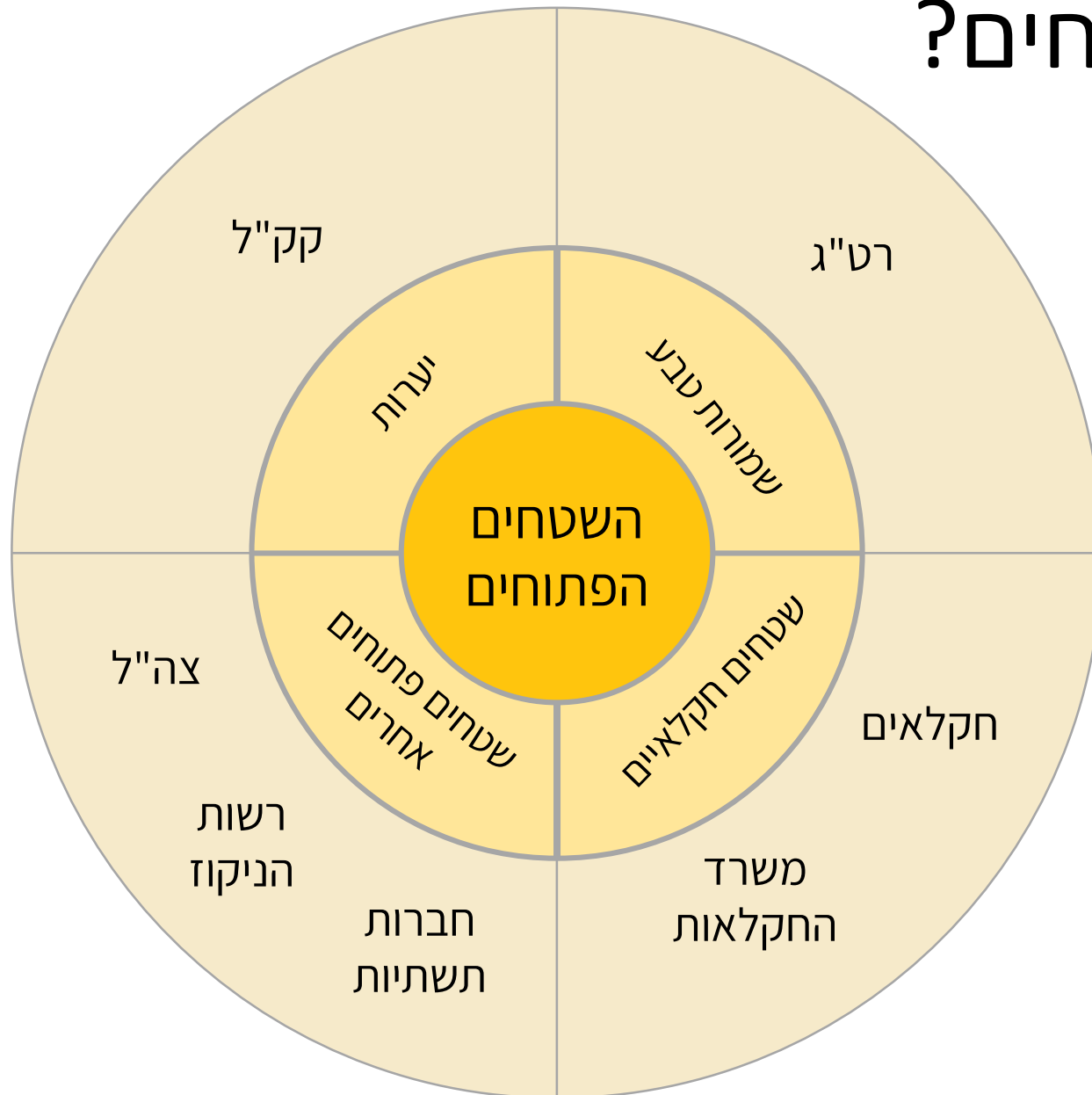




# מי אחראי על השטחים הפתוחים?



# מי אחראי על השטחים הפתוחים?





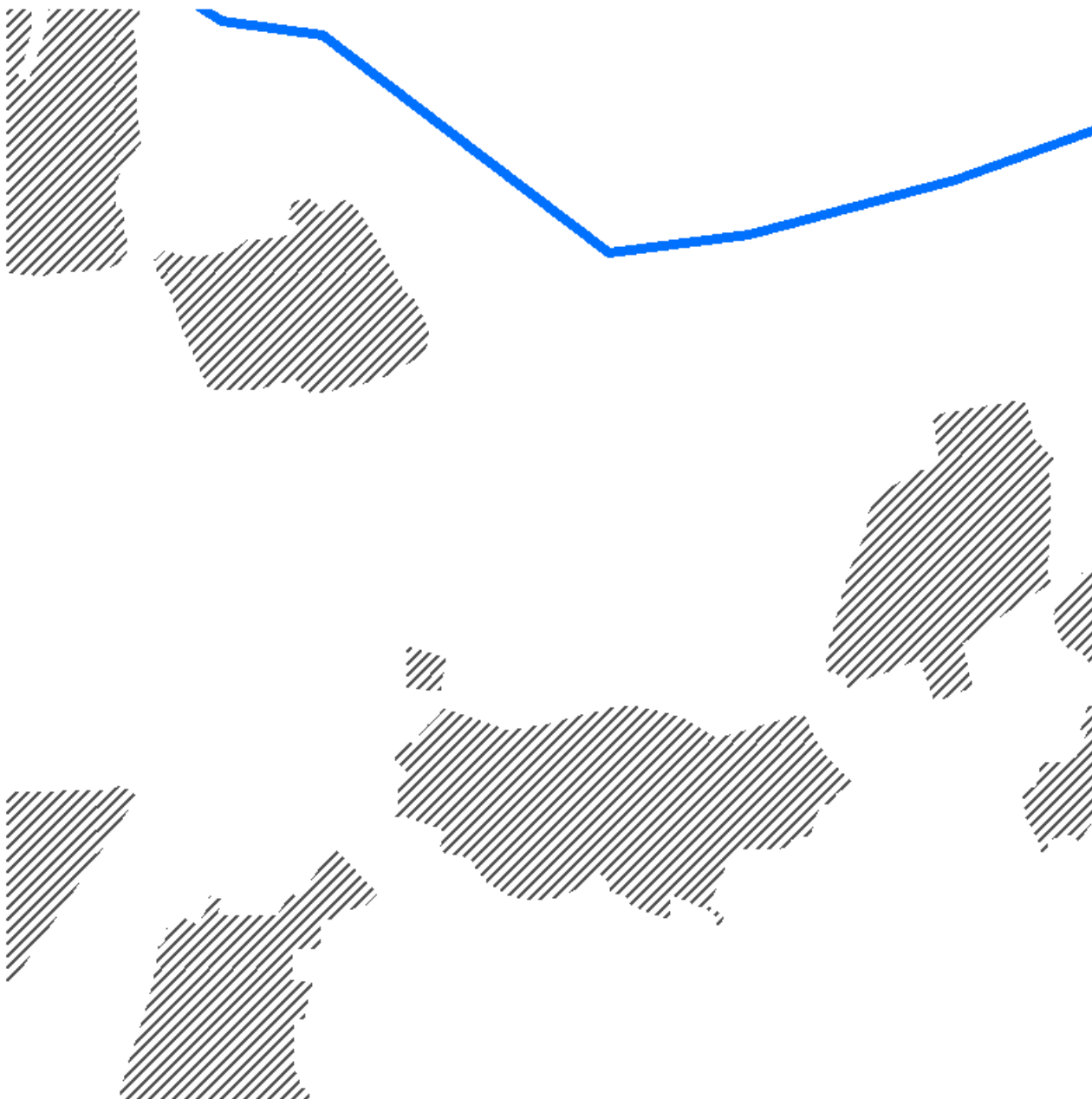
# המורכבות



|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |



# המורכבות

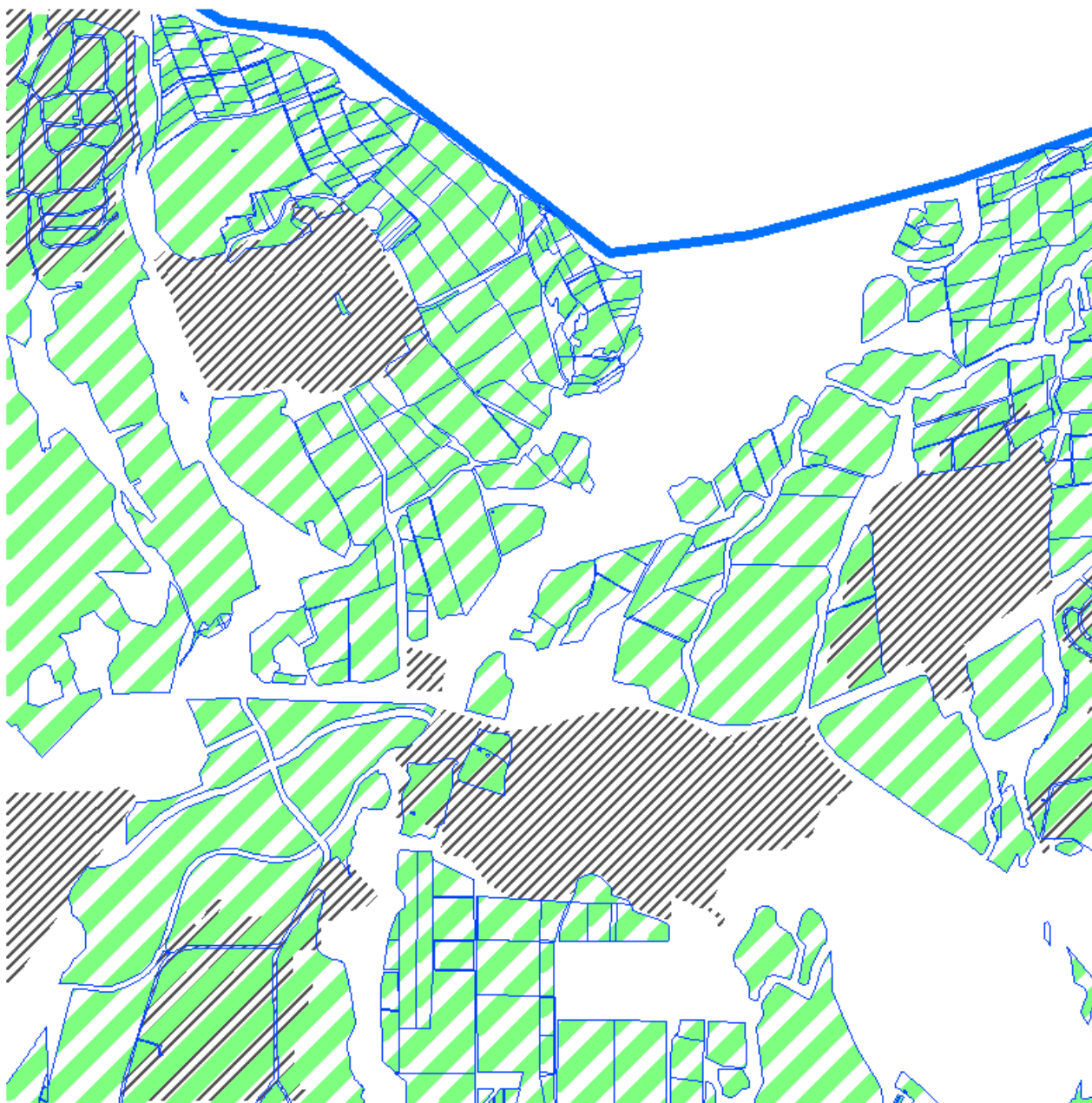


|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |





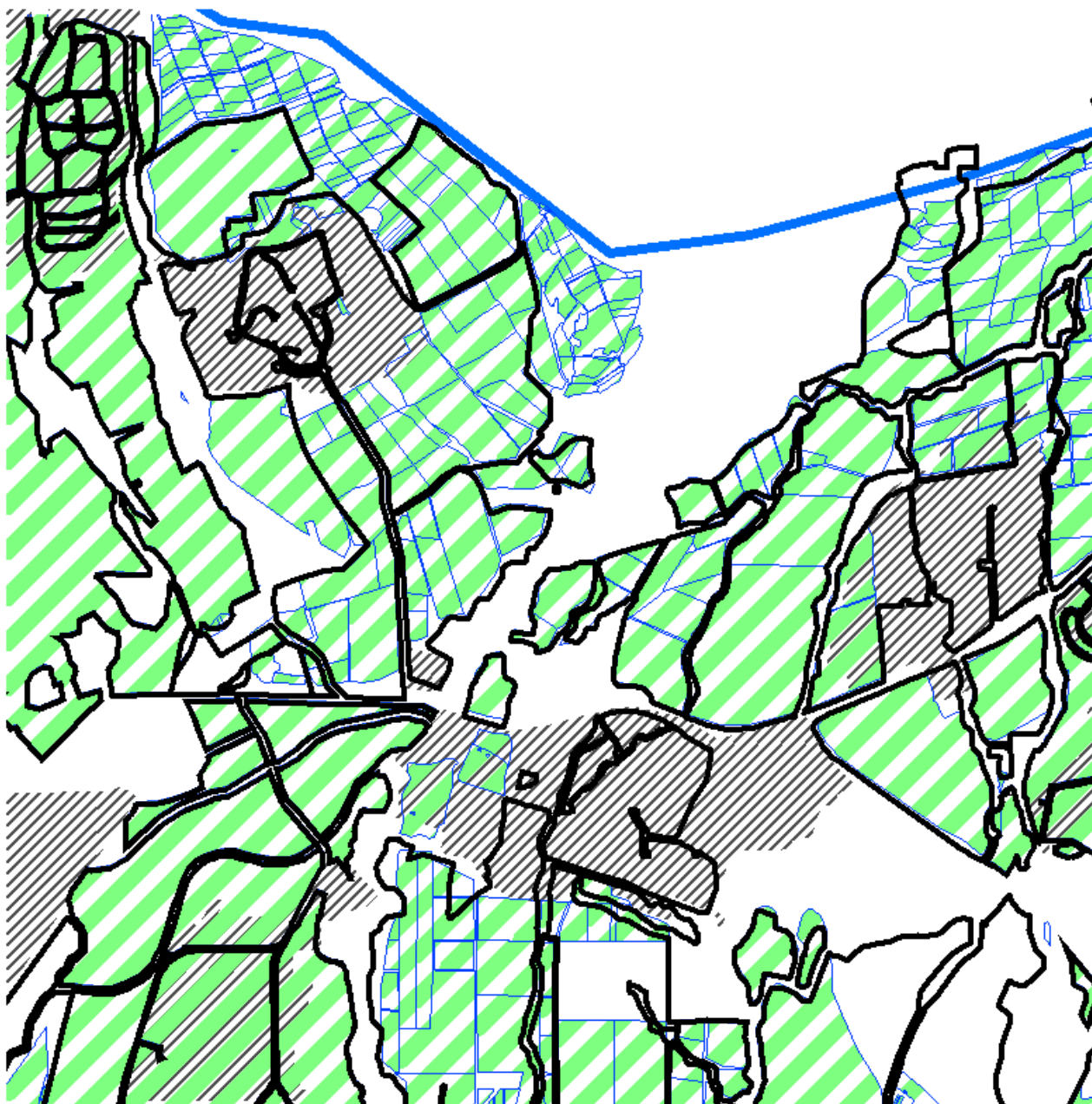
# המורכבות



|                         |  |
|-------------------------|--|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |  |
| גבול תחום רשות ניקוז    |  |
| שטח עתיקות              |  |
| תחום היישוב הבנוי       |  |
| משבצות חקלאיות          |  |
| שטחים חקלאיים           |  |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |



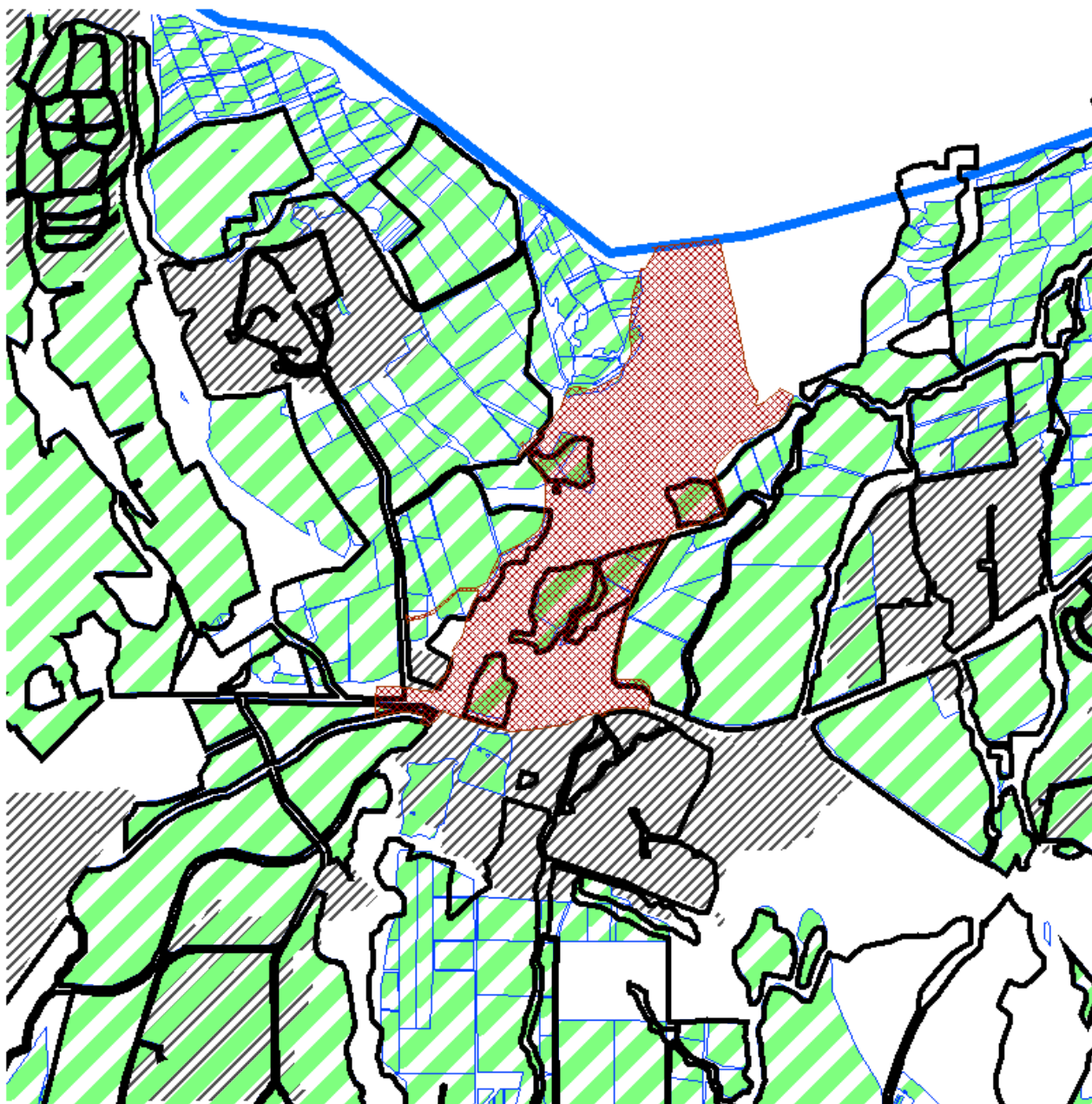
# המורכבות

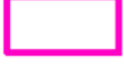
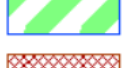


|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |



# המורכבות

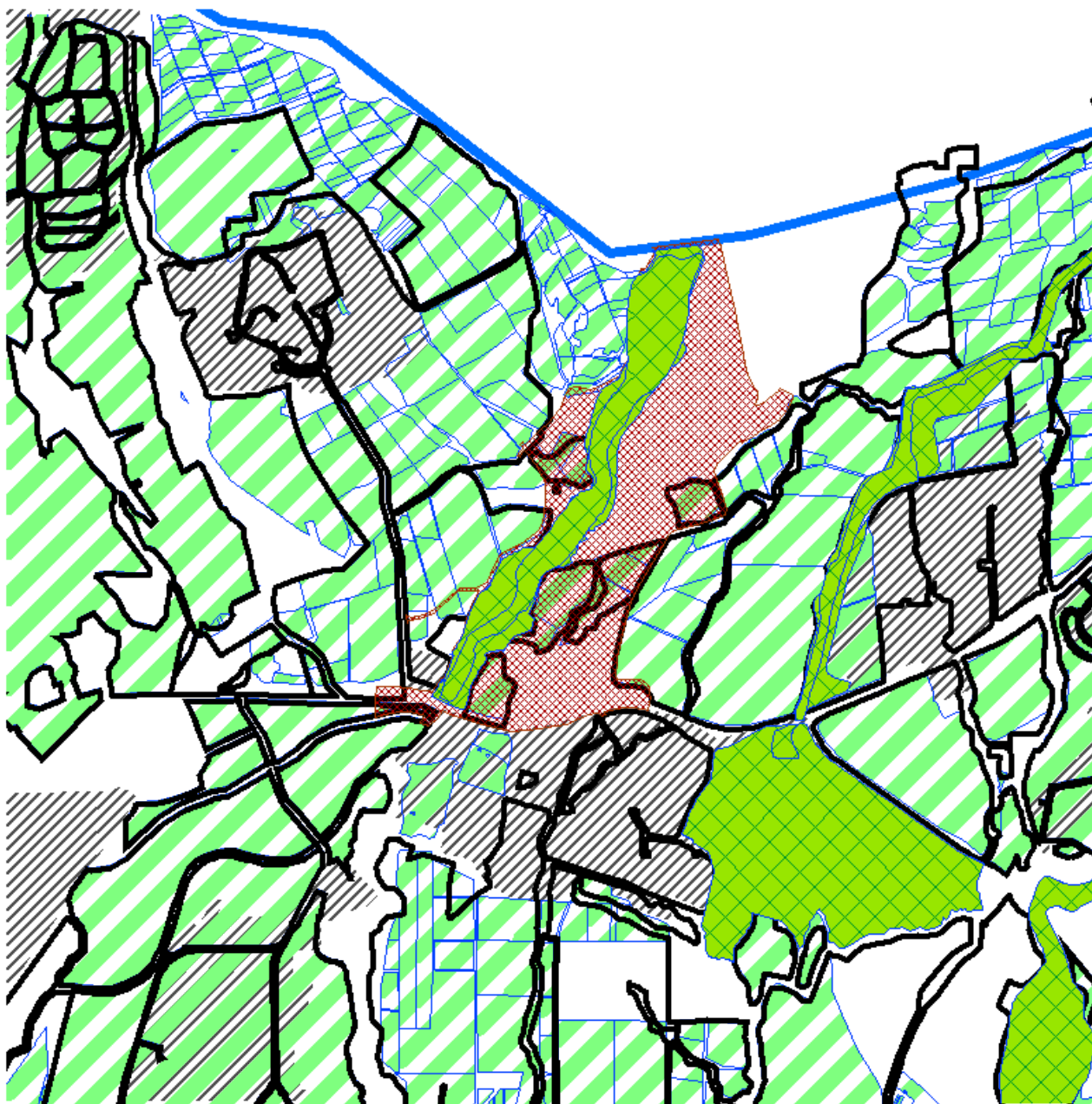


|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |





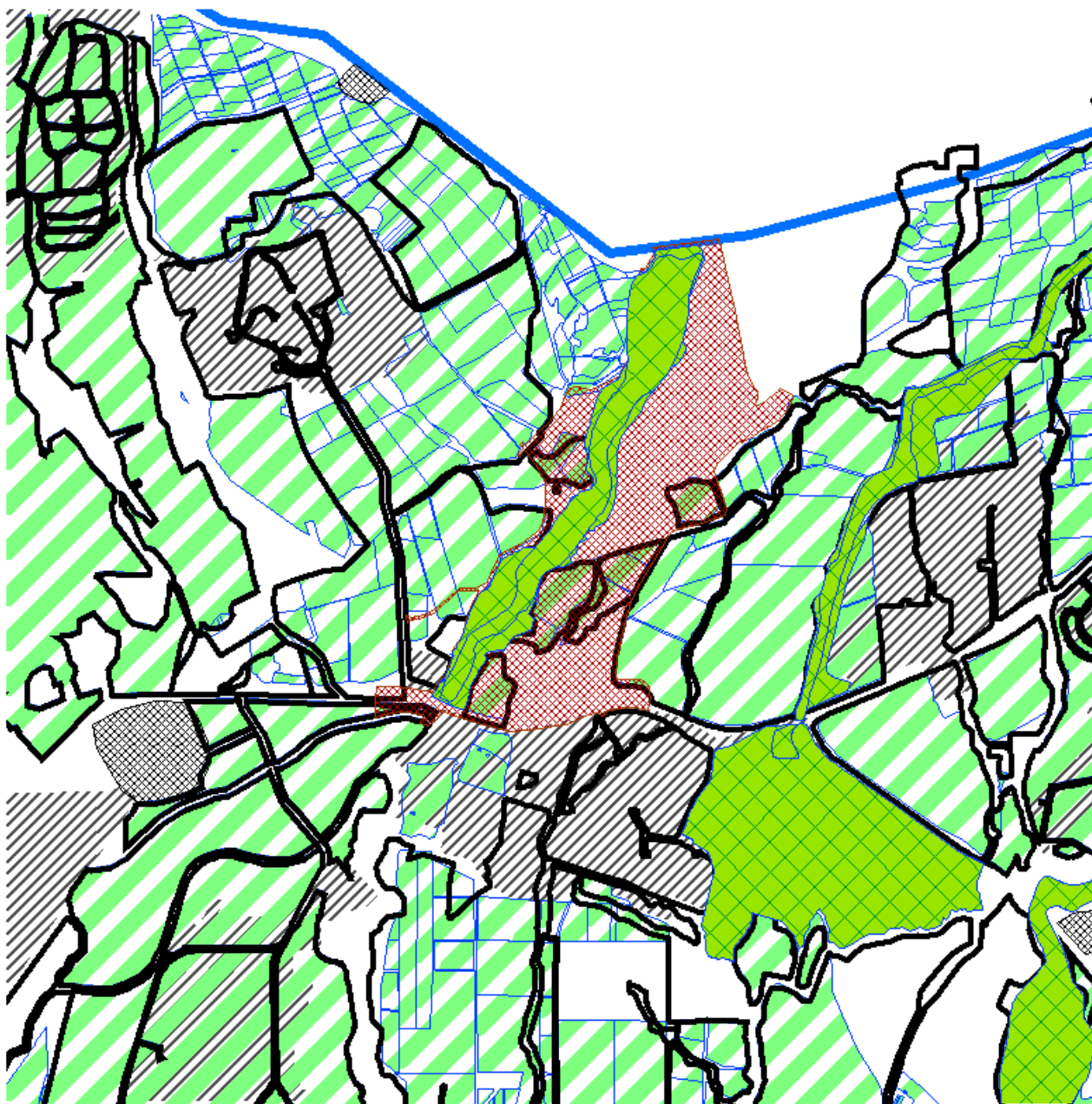
# המורכבות



|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |



# המורכבות

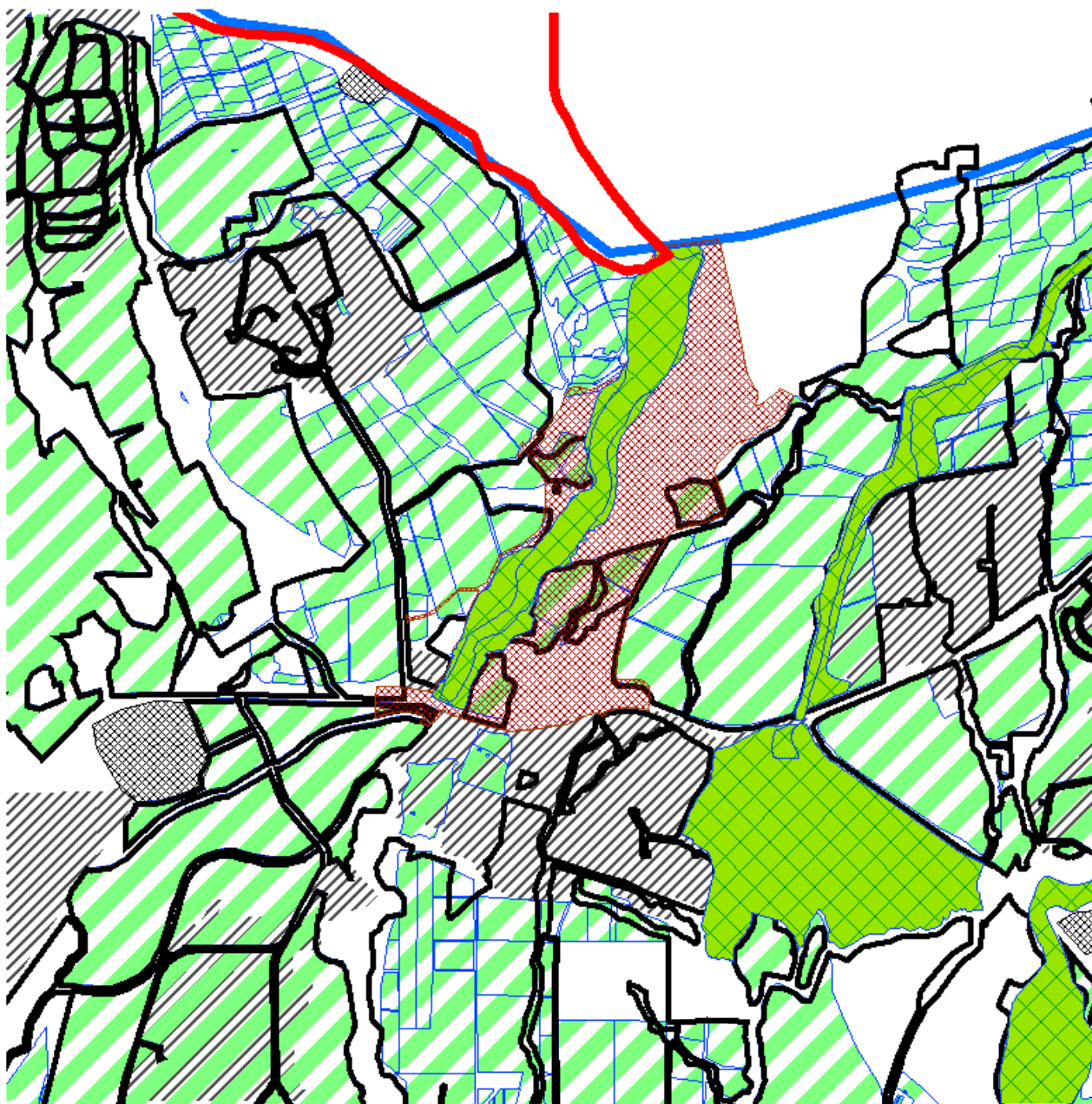


|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |    |
| גבול תחום רשות ניקוז    |    |
| שטח עתיקות              |    |
| תחום היישוב הבנוי       |    |
| משבצות חקלאיות          |    |
| שטחים חקלאיים           |   |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |





# המורכבות

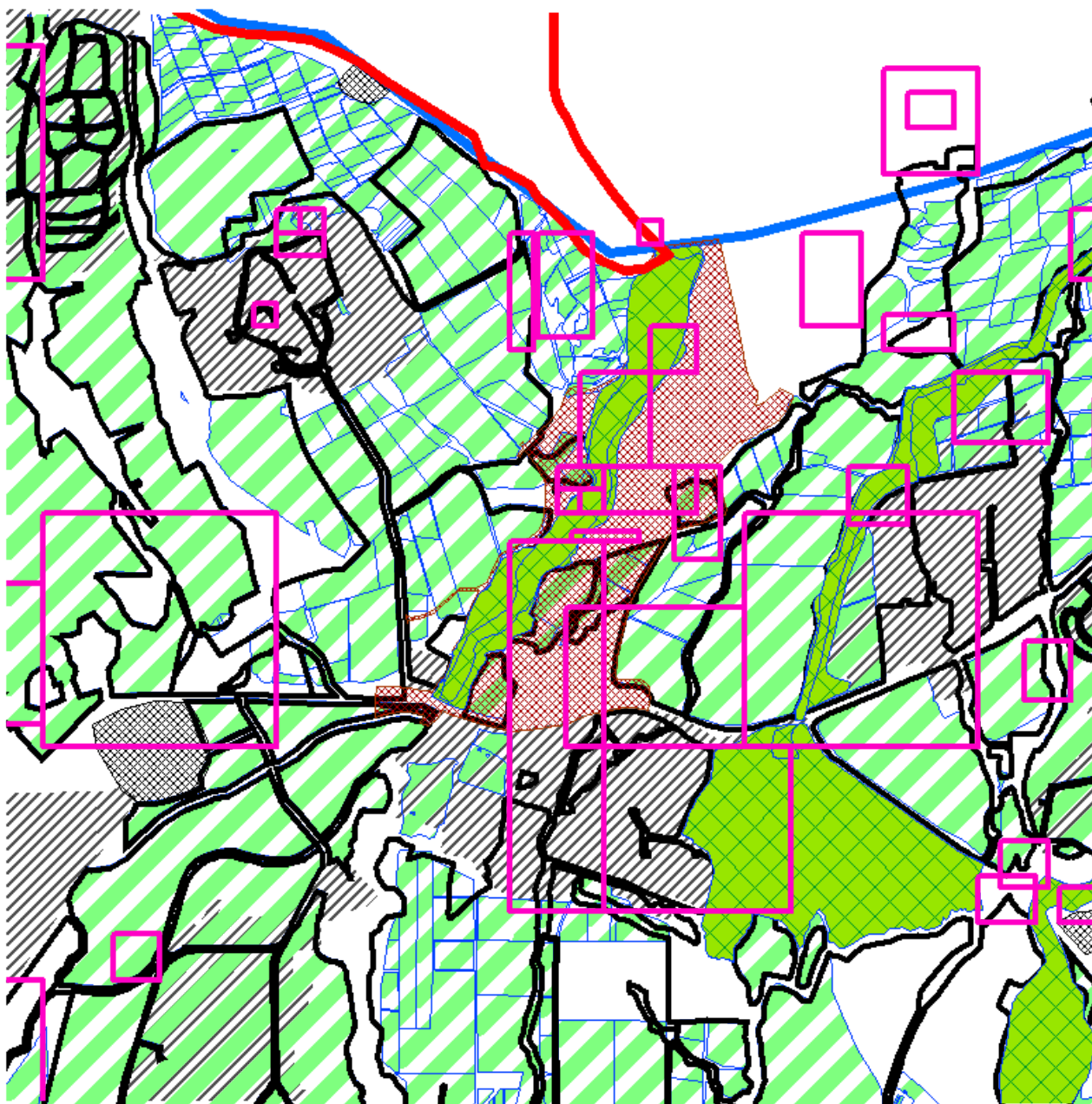


|                         |  |
|-------------------------|--|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |  |
| גבול תחום רשות ניקוז    |  |
| שטח עתיקות              |  |
| תחום היישוב הבנוי       |  |
| משבצות חקלאיות          |  |
| שטחים חקלאיים           |  |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |





# המורכבות



|                         |  |
|-------------------------|--|
| תחום שיפוט מועצה אזורית |  |
| גבול תחום רשות ניקוז    |  |
| שטח עתיקות              |  |
| תחום היישוב הבנוי       |  |
| משבצות חקלאיות          |  |
| שטחים חקלאיים           |  |
| יערות                   |  |
| שמורות                  |  |
| שטחים צבאיים            |  |



# ניתוח המורכבות ברובד הניהולי

## אין איגום משאבים

- ריבוי תכנון בשטחים הפתוחים
- מחסור במימון עבור כל גורם בנפרד

## קושי בתקשורת בין הגורמים

- אין הבנה לגבי מי אחראי על מה
- חוסר יידוע בין הגופים

## עיכוב יוזמות בשטח

- מצריך אישור ותיאום מסורבל בין גופים רבים
- ריבוי דעות ותיאומים נדרשים

## תחושת מאבק

- חוויה של התנגדות למהלך שאני מקדם
- התגבשות מחנות תומכים ומתנגדים ליוזמות במרחב

## העדר ראייה אזורית

- כל גוף מקדם מה שנכון עבורו
- מרחב פיזי רווי בפיתוח תלוי מקרקעין

## קונפליקט זהותי

- יכולת הזדהות רק עם מחנה אחד, וצורך לשייך למחנות
- חוסר אמונה בזהות התומכת בשני מחנות



# תהליכים שקורים בשטחים הפתוחים





# האם ביכולתה של תכנית אב לשטחים פתוחים לכוון יזמות אלה בתנאים הקיימים והעתידיים?



# הבסיס לבניית המודל הניהולי

## ראיה מקומית: ישוב

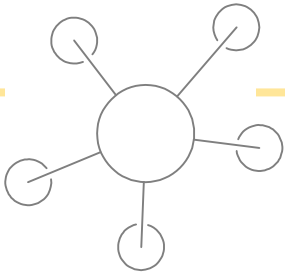
- השטחים הפתוחים כמשאב כלכלי
- השטחים הפתוחים כעתיד להתפתחות וצמיחה דמוגרפית
- המועצה גם היא גוף כלכלי מנסה לצמוח לצד היישובים
- עמדת כוח מול המועצה והישובים האחרים
- חשיפה להשפעה ולחצים של יזמים פרטיים

## ראיה אזורית: רשות ו/או על רשותית

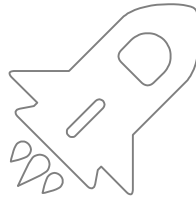
- המועצה כגוף כלכלי המתפתח במקביל ליישובים
- המועצה תלויה ביישובים בכל הנוגע לפיתוח
- המועצה כספקית שירותים מוניציפאליים
- השפעות ולחצים מצד גופים ירוקים
- השפעות ולחצים מצד מוסדות התכנון
- המועצה כספקית שטחי פנאי ונופש וטבע לתושבי הערים



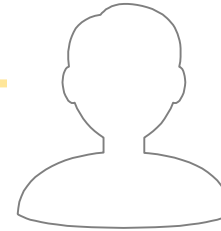
# גורמי השפעה על המודל הניהולי במרחב המתוכנן



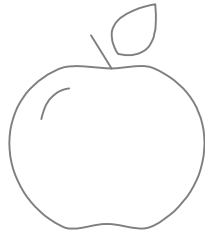
מספר הרשויות  
בתוך מרחב התכנון



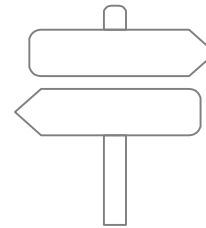
מידת הכוח של  
מגזרים מסוימים



קיום של גוף מנהל  
קיים



מידת ה"בשלות"  
של הרשות להוביל  
תהליך ארוך טווח



ועדה  
מרחבית/מקומית  
לתכנון ובנייה





# גיבוש תכנית האב כתהליך המייצר הסכמות

- ✓ מנגנונים של צוות עבודה וועדת היגוי שמאפשרים שיח משתף, הבנת הצרכים וניסיון להגיע להסכמות
- ✓ העלאת קונפליקטים והגעה להסכמות – בא לידי ביטוי בתשריט
- ✓ שיתוף הציבור בתהליך וקבלת משוב חיובי
- ✓ צוותי תכנון חיצוניים - יתרון





# שתי דוגמאות למודלים ניהוליים



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

[www.urbanics.co.il](http://www.urbanics.co.il)

# מודל מצומצם לניהול שטחים פתוחים

כל תכנית המוגשת למועצה על השטחים הפתוחים תופנה לצוות השטחים הפתוחים

- במסגרתו יבחנו הנושאים הבאים:
- סוג הפרויקט המוצע: תשתיות, תיירות, חקלאות ועוד
  - מידת ההתאמה להמלצות תכנית האב
  - תשתיות נוספות נלוות לפרויקט ומשמעותן
  - מידת ההתאמה לממצאי סקר ערכי טבע ונוף מועצתי

גיבוש המלצת הצוות לתכנית המוצעת

התכנסות אחת לחודשיים או במידת הצורך לפי התכניות המוגשות

מודל מגיב ✓

נושאים תכנוניים בלבד ✓

כוח ההמלצות? ✓

חשיפה ציבורית מצומצמת ✓



אורבניקס בע"מ  
תכנון, כלכלה וסביבה

[www.urbanics.co.il](http://www.urbanics.co.il)



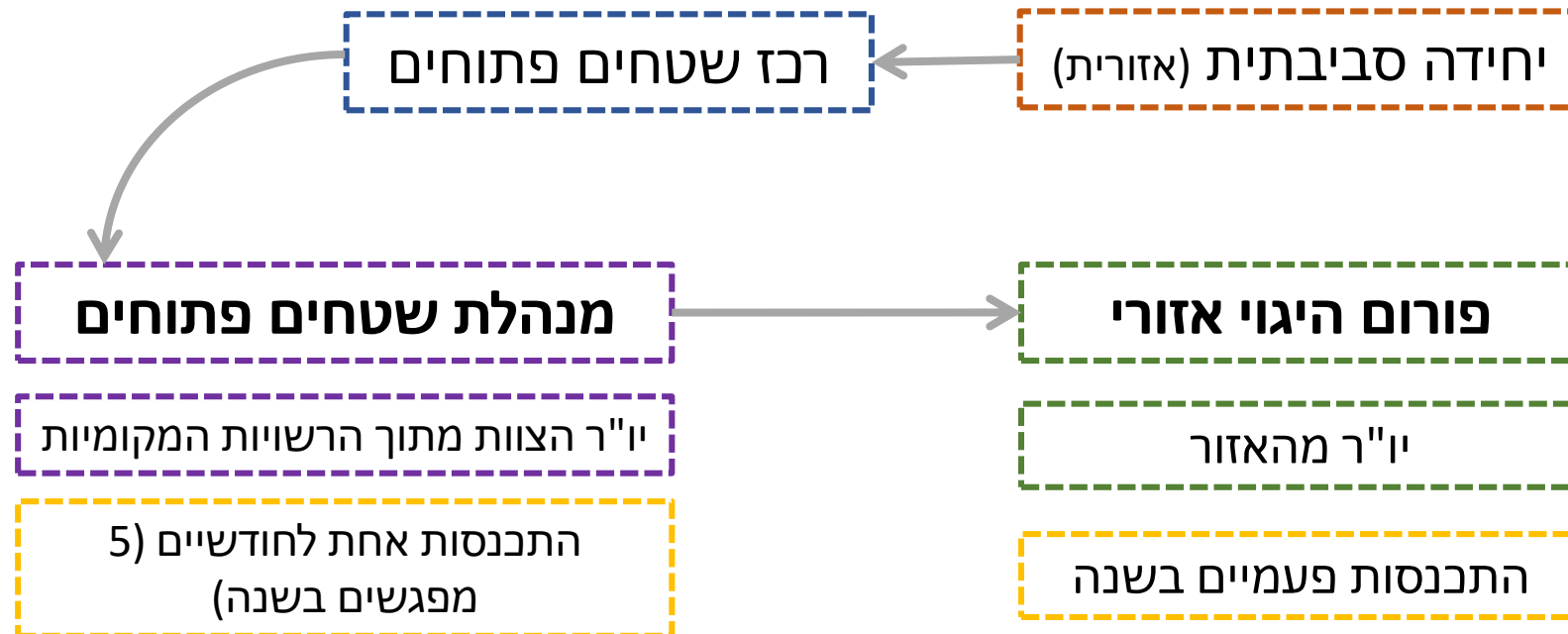
# מודל רחב לניהול שטחים פתוחים

✓ מודל יוזם

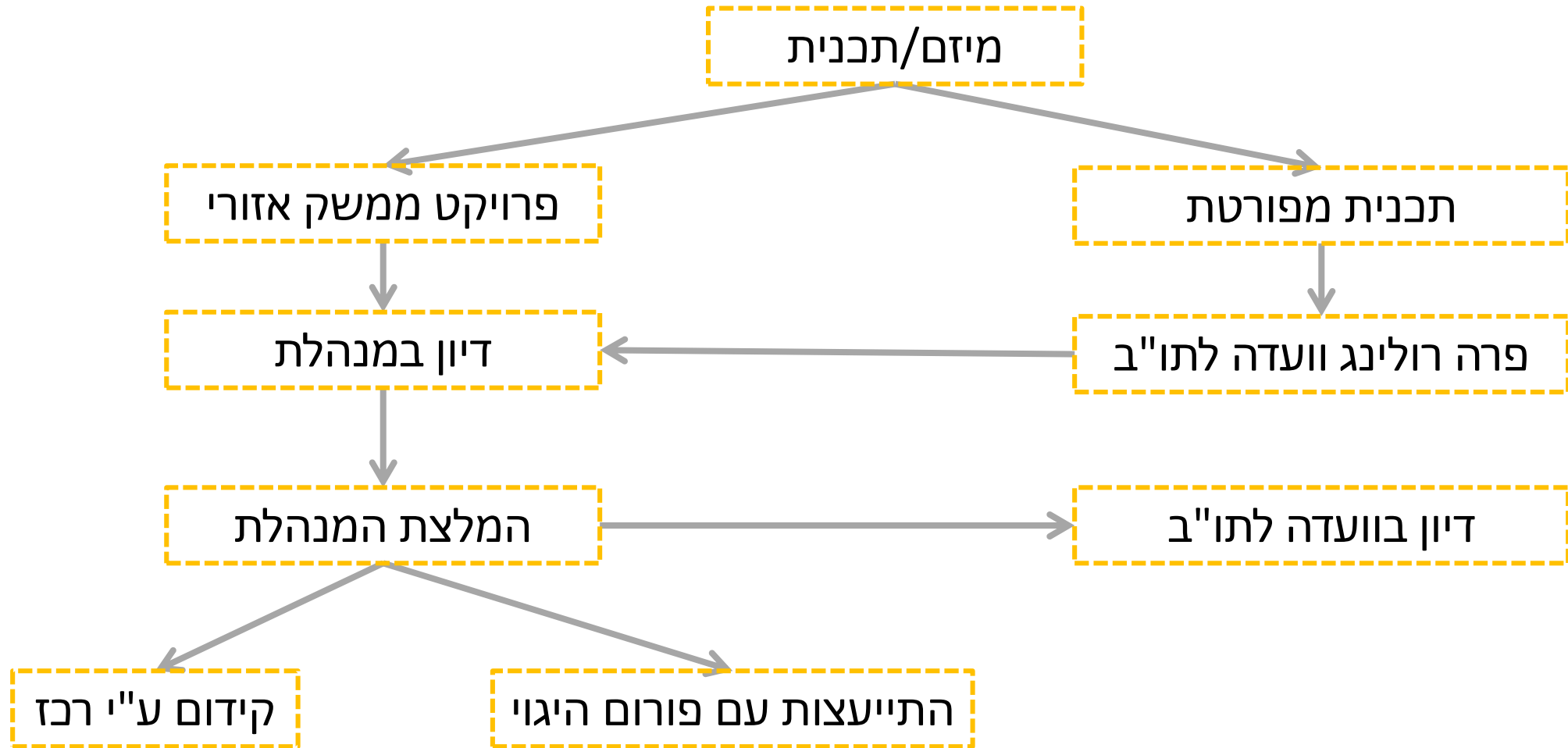
✓ נושאים תכנוניים, קהילתיים, סביבתיים, חינוכיים

✓ המלצה משמעותית?

✓ חשיפה ציבורית



# דוגמא לקידום פרויקט במודל הרחב



# סיכום

(האם ביכולתה של תכנית אב לשטחים פתוחים לכוון יוזמות אלה בתנאים הקיימים והעתידיים?)

כן כי...

נוצרות הסכמות בין מחזיקי עניין  
שונים בתהליך התכנון המרחבי

מתחזקת ההבנה בחשיבות  
השמירה וההגנה על השטחים  
הפתוחים לאור האיומים השונים

חיזוק עמדת הרשות והישובים  
מול יוזמות מלמעלה

נוצר בסיס ידע מקיף ומוסכם  
לקבלת החלטות





(אם ביכולתה של תכנית אב לשטחים פתוחים לכוון יוזמות אלה בתנאים הקיימים והעתידיים?)

## ועדיין עולות שאלות...

- מה קורה אחרי שתהליך הכנת התכנית מסתיים?
- התכנית והמנגנון אינה סטאטוטורים – עד כמה מחייבים?
- איך "ממסדים" / מבססים את הגוף המנהל שיפעל לטווח הארוך במנותק מפוליטיקה מקומית?
- איך מתקצבים את הפעילות של הגוף המנהל?
- איך מבטיחים שקיפות ושיתוף ציבור?
- איך מבטיחים את השותפות האזורית?
- איך משלבים את התוצר במסגרת תכנית מתאר כוללנית?







**אורבניקס בע"מ**  
תכנון, כלכלה וסביבה

# תודה