

15.6.10

תכנית מתאר רחובות 2008 נספח מס' 2: מעקב ובקרה



ועדת ההיגוי:

מר רחמים מלול – ראש העירייה

מר דורון מילברג - מנכ"ל העירייה

אדר' ישראל בן ישראל - מהנדס העיר וראש מינהל הנדסה

עו"ד מיכל דגן - יועמ"ש העירייה

עו"ד רועי בר - יועמ"ש לעירייה

מר גיא עידו - מנכ"ל ה.ל.ר

מר עפר גריידינגר - מתכנן מחוז מרכז

גב' עדית בר יוסף - ראש צוות דרום, ועדה מחוזית מרכז

גב' רבקה אבלסון - מנהלת המחוז, משרד השיכון

מר דב וידר - מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז

גב' ורד אדרי - מתכננת המחוז, המשרד להגנת הסביבה

מר יואב צלניק – המשרד להגנת הסביבה

אינג' יקי פרלשטיין - מתכנן המחוז, משרד התחבורה (נציגו אינג' ברוך הירשברג)

אדר' דלית הראל - מ. אגף תכנון ורישוי

אינג' יהודה כפיר - מ. אגף תשתיות, פיתוח ותחבורה

גב' אפרת חובשי - מ. מח' בניין עיר

אדר' דב חפץ - נציג ציבור

מר אבנר פרליס - נציג ארגון הקבלנים

גב' יונית קופלוביץ' - אחראית מחשוב וממ"ג

צוות התכנון:

ראש צוות התכנון, תכנון פיזי: דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

ניהול פרויקט: בעז בר-אילן, פרו-ש.י.א. הנדסה בניה ותשתיות בע"מ

חברה וקהילה: חנה שפירא, שפירא-הלרמן מתכננים

כלכלה: אהוד פסטרנק

נוף: נילי רננה חר"ג, יאן טנדרוולד, ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים

שימור: ליבנה רונן-שואף, רונן-שואף אדריכלים

סביבה: רון לשם, לשם שפר – איכות הסביבה בע"מ

תחבורה: מרכוס סיינוק, P.G.L., הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ

תשתיות: עמוס רון, איחוד מהנדסים לעבודות מים

תוכן העניינים:

מבוא

1. הגדרות
2. דו"ח הועדה המקומית
 - 2.1 כללי
 - 2.2 פריסה גיאוגרפית
 - 2.3 סיכום נתונים והשוואה
3. מלאי תכנון
 - 3.1 דו"ח תכניות בהליכי תכנון
 - 3.2 מלאי תכנון
 - 3.3 מלאי תכנון שקול
 - 3.4 מלאי תכנון משווה
 - 3.5 צפי מימוש תכניות

מבוא

הרפורמה בחוק התכנון והבניה, ותיקון 76 לחוק התכנון והבניה, כוללים בין היתר הנחיות לניהול המעקב והבקרה על תהליכי התכנון הפיתוח:

סעיף 62א1. תכנית מתאר מקומית שאושרה – מעקב אחרי יישום ודיווח

"ועדה מקומית שאישר שר הפנים כאמור בסעיף 62א(ג)(1), תעקוב אחרי יישום התכניות שאושרו על-ידה לפי סעיף 62א, ותדווח לוועדה המחוזית, לפי דרישתה ולפחות אחת לשנה, על תוצאות המעקב כאמור ובין השאר על אלה:

(1) אופן מימושה של תכנית המתאר המקומית שאושרה, כמשמעותה בסעיף 62א(ג), באמצעות תכניות שבסמכותה של ועדה המקומית לפי הסעיף האמור;

(2) מימוש התחזיות ששימשו להכנת תכנית המתאר האמורה בפסקה (1)."

נספח מס' 2 – מעקב ובקרה, של תכנית המתאר רחובות 2008, נועד לשמש את הועדה המקומית למטרה זו. הנספח קובע את המתכונת על-פיה יתבצע המעקב והבקרה, התחומים הכלולים בהם וכדומה. באמצעותו תוכל הועדה המקומית להחליט על הדרכים לעדכון התכנית. יש חשיבות רבה לקביעת מתכונת קבועה לביצוע חוות-הדעת, באופן שיאפשר את השוואת הנתונים לאורך זמן משנה לשנה.

1. הגדרות:

"מלאי תכנון" – סה"כ יחידות הדיור, שטחי המגורים והתעסוקה המתוכננים, שטחי הציבור (שב"צ ושצ"פ) בכל שלבי התכנון, האישור הסטטוטורי והבניה. מלאי התכנון יחושב על בסיס גיאוגרפי בכל מכלול ובסך הכל העירוני.

"מלאי תכנון שקול" – סה"כ יחידות הדיור המתוכננות המשוקללות בכל תכנית על-פי מצבן הסטטוטורי. מדד זה מאפשר הערכה משותפת של המלאי ושל קידום התכנון ("ציון גבוה" לשלב סופי של תהליך סטטוטורי, "ציון נמוך" לשלב ההתחלתי). אופן החישוב מפורט בסעיף 3 להלן.

"מלאי תכנון משווה" – היחס שבין מדד המלאי התכנון השקול המחושב בשנת הבדיקה למדד המלאי התכנוני בשנת 2008. יחס זה מאפשר השוואה בין מצב התכנון בשנת הבסיס (2008) לבין מצב התכנון בשנה הנבדקת.

"צפי מימוש" – הערכת הועדה המקומית לענין הקף מימוש הבניה של מלאי התכנון בטווח של שנה, חמש שנים ועשר שנים. מקדמי המימוש יחושבו על פי מקדמים כמפורט בסעיף 3.5.

"דו"ח הועדה המקומית" – דו"ח שיערך על-ידי הועדה המקומית לפחות פעם בשנה, או על-פי דרישת הועדה המחוזית. הדיווח יכלול את מצב התכנון בתחום העיר, בנושאים וברמת פירוט כמפורט להלן.

2. דו"ח הועדה המקומית:

הועדה המקומית תערוך דו"ח שנתי המסכם את מגמות התכנון והפיתוח בעיר, את התאמתן לעקרונות תכנית המתאר ואת הצעדים שיש לנקוט לצורך עדכון התכנון. הדו"ח ישמש, בין היתר, לעריכת תכנית העבודה השנתית העירונית והוא יוכל לשמש את אגפי העיריה השונים (תקציבים, תשתיות, חינוך וכדומה). הדו"ח ידון בועדה המקומית ויועבר, על-פי דרישה, לועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

2.1 כללי: דו"ח הועדה המקומית יכלול את הפרקים הבאים וכן כל נושא אחר שימצא כראוי על-ידי ועדות התכנון המקומית והמחוזית:

- אוכלוסיה ומועסקים.
- פריסת יעודי הקרקע: סיכום שטחים לפי יעודי הקרקע השונים, תוך פרוט מיוחד בנושא שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, חניה בכלל וחניה ציבורית בפרט.
- סיכום שטחי הבניה בעיר, לסוגיה (מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ושאר השימושים בפרוט לפי הצורך. שטחי ארנונה יוכפלו במקדם 1.2).
- תכנון ופיתוח המרחב התת-קרקעי כולל תיאור התכניות והשטחים המיועדים לשימושים כגון מסחר, חניה, אחסנה ומשק לשעת חרום.
- בניה לגובה.
- תכנון ובניה בקרבת מערכת הסעת המונים.
- תכנון ובניה של תכניות התחדשות עירונית ("פינוי-בינוי").
- דו"ח מלאי תכנון (ראו סעיף 3 להלן).
- תיאור פעולות נוספות הקשורות בתכנון ובניה:
- חקיקת חוקי עזר בקשר לתכנון ובניה.
- ביצוע תשתיות (פיתוח מערכות תשתית על-קרקעית ותת-קרקעית וכו').
- שיפור המרחב הציבורי (תיאור הפיתוח ברחובות, בשטחים הפתוחים ובמבני הציבור).

2.2 פריסה גיאוגרפית: הנושאים שתוארו לעיל יסוכמו בפרוט לכל מכלול ולסך-הכל העירוני.

2.3 סיכום נתונים והשוואה: הנושאים שתוארו לעיל יסוכמו לשנת התכנון האחרונה, ל-5 השנים האחרונות ובהשוואה לסך העירוני המצטבר. בנוסף, נתונים אלה יושוו לתחזית ולצפי בתכנית המתאר, ובהתאם לממצאים תומלצנה ההמלצות המתאימות לשנת התכנון הבאה או לפרק זמן ארוך יותר, כנדרש.

3. מלאי תכנון

3.1 דו"ח תכניות בתהליכי תכנון: הועדה המקומית תנהל בסיס נתונים הכולל תכניות שבסמכותה ובסמכות הועדה המחוזית. הדו"ח יכלול את כל התכניות הנמצאות בהליכי תכנון שונים, החל משלב אישור לקידום על ידי מהנדס העיר ועד מימושו בפועל (היתרי בניה). התכניות תחולקנה לפי רובעי העיר המסומנים בתשריט ("מכלולים") ולפי סוג הבניה (מגורים, תעסוקה ואחר). בין שאר הפרטים יכלול הדו"ח את יעודי הקרקע השונים, שטחם, שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המוצעים, גובה הבניה וכן פרוט של שטחי הציבור הכלולים בתכנית. על-פי נתוני נספח זה יסוכם המלאי התכנוני בעיר. היקפי המימוש הצפויים ייקבעו בהתאם לקריטריונים המתוארים בסעיף 3.5 ("צפי מימוש התכנית"). בכל דו"ח יכלול נספח המתאר את אופן חישוב מלאי התכנון, ואת השינויים – במידה והיו – באופן החישוב, בהשוואה לדו"חות קודמים. סיכום הנתונים ישמש להשוואה עם מדד מלאי התכנון, ובחינתו לאורך זמן ולהתאמתו מטרות התכנון כפי שנקבעו, וכמובן לתאור אזורי התכנון והפיתוח השונים בעיר, מאפייני היוזמות והתאמתן למטרות התכנית, והמלצות הועדה המקומית להמשך קידומן, נקיטת צעדים נוספים וכדומה.

3.2 מלאי תכנון: בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות בכלל, ובתכנית המתאר המקומית רחובות 2008, בפרט, נקבעות תחזיות מהן נגזרות המטרות התכנוניות הפרוגרמטיות האחרות. בהתאם לכך נקבע בתכנית המתאר כי הקפי הבניה השנתיים בעיר יהיו כ-1,300 יחידות דיור וכ-70,000 מ"ר תעסוקה בשנה. **על-פי ממצאי בדיקת התכניות בעיר רחובות ובערים נוספות, התחלות הבניה השנתיות מהוות פחות מ-2% ממלאי התכנון למגורים (באזורים בנויים), כ-10% באזורים פנויים, וכ-5% ממלאי התכנון בתעסוקה. צוות התכנון מעריך כי קצב המימוש של תכניות באזורים בנויים יהיה 4% לשנה (בהנחה שהעיר תיטול יוזמה לקידום הפיתוח) ו-10% לשנה בשטחים הפתוחים. כדי לאפשר את מימושו של אלה, יש צורך במלאי תכנון של כ-30,000 יחידות דיור וכ-1,600,000 מ"ר תעסוקה לסוגיה.**

3.3 מלאי תכנון שקול: מדד מלאי המשלב את היקפי התכנון (יחידות דיור ושטחי תעסוקה) במצבן הסטטוטורי, באופן הנותן משקל רב יותר לתכנית הנמצאת לפני מימוש, זאת בהשוואה לתכנית שטרם אושרה להפקדה, לדוגמא. סה"כ יחידות הדיור המתוכננות מוכפלות בכל תכנית במצבן הסטטוטורי: (1) לאחר אישור מהנדס העיר, (2) לאחר אישור הועדה המקומית להפקדה, (3) לאחר אישור הועדה המחוזית להפקדה, (4) מתן תוקף לתכנית, (5) מתן היתר בניה (לפרוט ראו סעיף 3.5, סטטוס התכנית). את הערך המתקבל

מחלקים בסה"כ יחידות הדיור המתוכננות. חישוב זה יערך לגבי שטחי התעסוקה המתוכננים. ערך גבוה יותר של מלאי תכנון שקול בהשוואה לשנים קודמות מעיד על קידום תהליכי תכנון לאורך השנה הנבדקת.

3.4. מלאי תכנון משווה: היחס שבין מדד המלאי התכנון השקול המחושב בשנת הבדיקה למד המלאי התכנוני בשנת 2007. ערך גבוה יותר של מלאי תכנון משווה בהשוואה לשנים קודמות מעיד על קידום תהליכי תכנון לאורך השנה הנבדקת, תוך שמירה על מלאי תכנון רצוי.

3.5. צפי מימוש תכניות:

בסיס הנתונים המרכז את כל התכניות הנמצאות בתהליכי תכנון בעיר, ישמש בין היתר גם להערכת צפי מימוש פוטנציאל התכנון בעיר כולה וברובעיה (מכלולים). באמצעות תהליך זה ניתן להעריך מה עשויה להיות תוספת הבניה, למגורים ולתעסוקה, לאורך השנים הבאות ואף לשער מה תהיה תוספת האוכלוסיה והמועסקים הצפויה באותה תקופה. דו"ח זה, במידה ויעודכן מעת לעת, יכול להוות מכשיר תכנוני רב-עוצמה, על-פיו תוכל הועדה המקומית להעריך את קצב גידול העיר בתחומים ובאזורים השונים, ולעדכן בהתאם את תכניותיה והערכותיה בתחום הכלכלה, החינוך, התשתיות ועוד. דו"ח זה ישמש את הועדה המקומית בבואה לעדכן את תכנית המתאר המקומית, בדיונים שיערכו בעתיד בנושא עם הועדה המחוזית.

כדי להעריך באיזו מידה תמומשנה התכניות השונות, מוצעים מספר קריטריונים אשר ישמשו לצורך זה. לכל הקריטריונים ניתנו מספר ערכים. לקריטריונים ניתן משקל שווה, אך ניתן בהחלט לשנותו, בהתאם לצרכי ההערכה ולנסיין המצטבר.

- **סטטוס התכנית:** התכנית סווג לפי מצבן הסטטוטורי, דהיינו מעמדן החל מיוזמה תכנונית (1), דרך תכנית מומלצת להפקדה בועדה המקומית (2), תכנית מומלצת להפקדה בועדה המחוזית (3), תכנית מאושרת (4) ותכנית בבניה (5). מצבים אלה קבלו את הערכים 0.1, 0.5, 0.65, 0.8, 1.0 בהתאמה. (למעשה זוהי המתכונת לחישוב סעיף 3.3).
- **איזורי ביקוש:** לתכניות החלות באזורים מבוקשים (קרבה לקווי רכבת, רכבת קלה, אזורי יוקרה וכו') קיימת סבירות מימוש גבוהה יותר. רמת הסבירות הוערכה כגבוהה (1.0), ממוצעת (0.75), ונמוכה (0.5).
- **יעוד התכנית:** ההערכה היא כי תכנית המיועדת לתעסוקה, סיכויי מימושה גבוהים יותר (1.0) מתכנית המיועדת למגורים (0.8).
- **בעלות קרקע:** תכניות בבעלות פרטית תיושמה במהירות גדולה יותר (1.0) מאשר תכניות בבעלות ציבורית (0.8).
- **בעלות הקרקע:** במקרים של בעלות אחת (1.0) סביר להניח כי קצב המימוש יהיה מהיר ממקרים של ריבוי בעלויות (0.8).
- **אופי הקרקע:** שטח פנוי (1.0) או שטח תפוש (0.8).
- **מימוש תכניות מאושרות:** על-פי הערכתנו רק חלק מסוים של התכניות המאושרות מגיע לכלל בניה בפועל: באזורים הפנויים 0.9, ובאזורים הבנויים ?

יש להדגיש כי ערכים אלה לקריטריונים השונים מכוונים, ככלל, להיקף מימוש גבוה. כמו-כן ראוי לציין כי מתכונת זו מבוססת על נסיונה רב-השנים של היחידה לתכנון אסטרטגי בעירית תל-אביב – יפו.

טבלה 1. סיכום נתונים עירוני ולמכלולים

מכלול	שטח	אוכלוסיה	יח' דיור	תעסוקה	שב"צ (דונם)	שצ"פ (דונם)	
1	קיים						
	נדרש						
	מתוכנן						
	מוצע						
	סה"כ						
2							
סה"כ עירוני							

G:\D670-Rehovot\VaadaMekomit\Nispachim\D670-NispachMaakavBakara.01.doc