

תכנית המתאר הכוללנית למועצה האזורית יואב
לימוד המצב הקיים ביישובים - סיכום מפגשים עם נציגי היישובים
במסגרת שלב גיבוש החלופות

סיכום מפגש עם נציגי קיבוץ רבדים 3.7.2018

נקודות עיקריות

- מכלול התכניות הקיימות והמקודמות יגיעו לסה"כ 350 יח"ד. רוצים להגיע ל-400 יח"ד, למשל באמצעות פינוי שטח מבני המשק המזרחי שמשמש היום ללולים.
- 138 יח"ד מהתב"ע המאושרת טרם מומשו
- מקודמת תב"ע חדשה (ע"י אדר' יובל יסקי ואדר' נוף יעל בר מאור) ל-44 יח"ד במערב היישוב באופי "קיבוצי" - כפרי.
- פוטנציאל לתיירות ונופש בסמוך לקיבוץ:
 - ישנה מחצבה מצפון ליישוב בה נמצאו ממצאים אריכאולוגיים ונעצרה החציבה. כיום ישנו בור גדול שמהווה סכנה בטיחותית. בעבר המקום שימש כשטח פתוח לתושבים.
 - ישנה תכנית לחורשת זיתים "שנלר" מדרום לנחל תמנה (בשטח מ.א. מטה יהודה). פוטנציאל למקום מנוחה לרוכבי אופניים וכאתר המשכי לתל מקנה שמהווה כיום נקודת עצירה לרוכבי אופניים.
 - ישנה תכנית "עקרון הפלישתית" של רט"ג למרחב החקלאי סביב נחל תמנה ותל מקנה. התכנית לקראת אישור.
 - במפגש של כביש 6 עם נחל תמנה ישנה חורשת אקליפטוסים ומעין תמנה שניתן להתרחץ בה. רט"ג ורשות הניקוז מקדמים תכנית לפיתוח האתר.
- קרקעות השבה – נדרשת התייחסות לשימוש עתידי בתא השטח בצומת הכניסה לקיבוץ

סיכום

- יתואם סיור ביישוב וכן פגישה של צוות התכנון עם אדר' יובל יסקי ואדר' נוף יעל בר מאור על מנת ללמוד על הסוגיות העיקריות איתם מתמודד היישוב.

סיכום מפגש עם נציגי קיבוץ גת 2018.7.3

נקודות עיקריות

- התב"ע שבתוקף כוללת 400 יח"ד (אושרה ב-2013). נעשה עדכון לתב"ע שיכלול 450 יח"ד (אדרי יובל יסקי). השצ"פים ישונו לשפ"פים בשל הרצון לשמר אותם לשימוש התושבים
- רוצים שההרחבה תהיה קרובה ומשולבת ביישוב הקיים, לא מופרדת.
- ישנם כ-150 דונם מבני משק בחלק המזרחי של היישוב, חלקם ללא שימוש.
- יש עודף שטחי ציבור כיום. בחלק הדרומי של היישוב ישנו שטח של 35 דונם ששימש בעבר ל"שומר הצעיר", היום אינו פעיל. משורייך למבני ציבור מועצתיים.
- בקיבוץ ישנם 3 פרויקטים תכנוניים:
 - אזור הנגריה – הריסת המבנים והקמת חדשים עבור יזמויות תעסוקה ומסחר מקומיות בשטח של כ-2,600 מ"ר.
 - גיבוש פרוגרמה להשמשת מבני ציבור פנויים / לא גמורים.
 - מקדמים תכנון ליחידות קטנות במסגרת עדכון התב"ע. כיום יש 40 יח"ד קטנות (25 מ"ר) בצפון היישוב. המכסה המותרת היא עד 100 יח"ד בשטח של 55 מ"ר ליחידה ("יחידות ביניים"). הועלו רעיונות של ציפוף האזור הקיים בבשתי קומות או באזור מבני הציבור המועצתיים בדרום היישוב.
- לקיבוץ יש שטח תעשייה מאושר אך לא מנוצל של 19 דונם ליד "גנר".
- בזמנו המועצה רצתה להקים בית ספר יסודי בגת, אך בסוף הוקם בנגבה (בי"ס שדות יואב). לא מתנגדים להקמת בית ספר תיכון בגת.
- ישנו רעיון להשמיש מבני ציבור שאינם פעילים (מכבסה, מועדון וכו') כמבני תרבות מועצתיים תוך שילוב פעילות מסחרית.
- רואים בהתרחבות קרית גת כאיום וכהזדמנות (הנוחות שבקירבה לשירותים) בו זמנית.
- כביש מחבר לכביש 35 (דרך נופית) שבאחזקת מע"צ עמוס ונוסעות בו משאיות, אך הכביש אינו בעל רוחב תקני ודורש הסדרה סטטוטורית. הכביש בתוך הקו הכחול של היישוב.
- קרקעות השבה - שטח חקלאי של 300 דונם בחלק הדרומי מהווה פוטנציאל לפיתוח.

סיכום

- יתואם סיור ביישוב וכן פגישה של צוות התכנון עם אדרי יובל יסקי על מנת ללמוד על הסוגיות העיקריות איתם מתמודד היישוב.

סיכום מפגש עם נציגי מושב נחלה 3.7.2018

נקודות עיקריות

- ישנה תב"ע בהכנה מס' 632-0462705 (איתי זהבי אדריכלים) להסדרת גבולות המשקים ואזור המגורים בנחלות. כוללת סה"כ 322 יח"ד.
- המושב לא מעוניין בתכנון יח"ד נוספות מעבר לכך כרגע.
- הלולים נבנו בעבר ע"י הסוכנות היהודית ללא היתר בניה. חלקם נושקים למבני מגורים. היום הם נטושים ומהווים פוטנציאל לפל"ח.
- ישנה תכנית מסחרית בכניסה למושב הכוללת שימושי פנאי וספורט (בריכה, חדר כושר, מסעדה וכו'). אפשר לחשוב על מלונאות כהשלמה לשימושי הפל"ח המקודמים. מעוניינים ביזמויות פל"ח.
- ישנה מחצבה שטרם שוקמה והיא פוטנציאל נוסף לשימושי תיירות, פנאי ונופש.
- פוטנציאל תיירות ונופש נוסף - המושב קרוב ל"דרך היין".
- מקובל שיהיו שבילי אופניים במרחב החקלאי הקרוב למושב.
- בצפון היישוב וליד הלולים יש אזור ששוקם ע"י קק"ל והפך ליער, אך העצים בה לא משגשים. בנוסף מקדמת המועצה שיקום ופיתוח תיירותי במחצבת נחלה.
- ישנה תכנית לחווה סולארית בשטח של 500 דונם (יחד עם יישוב נוסף, כרגע לא ידוע) בחלק הדרומי של המושב.
- ישנם שני מבנים של האגודה (מכולת ומחסן) ביעוד ציבורי המשמשים את התושבים. ישנה מחשבה להוסיף להם שימוש למשרדים, כרגע לא ברורה עמדתם של רמ"י בנושא. בסוף החודש מתוכננת פגישה עם רחל אמיר מרמ"י בנושא זה.
- ניתן במסגרת התכנית הכוללת לסמן מקום פוטנציאלי להקמת מאגר מים יחד עם של יועץ המים של התכנית הכוללת.

סיכום

- תתואם פגישה של צוות התכנון עם אדרי' איתי זהבי על מנת ללמוד על הסוגיות העיקריות איתם מתמודד היישוב.
- יש לשקול קיום פגישה משותפת לנציגי כל מושבי המועצה עם נציגי רמ"י ומתכנן התב"ע.
- צוות התכנון ממליץ לנציגי המושב לפנות ליועץ התיירות של התכנית הכוללת.

סיכום מפגש עם נציגי קיבוץ כפר מנחם 3.7.2018

נקודות עיקריות

תב"ע מקודמת

- הקיבוץ מקדם תב"ע הכוללת 450 יח"ד (אדר' דודי דרורי), במסגרתה נעשה שיתוף ציבור. כוללת שתי שכונות חדשות. לא מתייחסת למבני ציבור מועצתיים (למשל בית ספר צפית). יש יועץ שימור בצוות התכנון.
- נושאים שעלו לדיון במסגרת התב"ע: מגבלות פיתוח שנובעות מטופוגרפיה; צפיפות; חניות; קביעת אופי להרחבה נוספת; מיקום מבני ציבור בכלל ובפרט מבני החינוך של הגיל הרך שכיום נמצאים בלב היישוב; שימושים עתידיים למבני משק שכמעט ואינם פעילים כמו לולים; חוסר בתשתית ביוב מפריעה להתפתחות היישוב ועוד.
- תחרות על אזורים איכותיים בשטח המחנה – רצון בהעברת שטחים למוסדות ציבור (גנים) יישוביים מלב הקיבוץ לשוליים ולאזור ביי"ס האלה על מנת לפנות מקום למגורים.
- חניה בתחום המגרשים – היה רצון, אך התקשו להסדיר גישה למגרשים בשל האתגר הטופוגרפי.

סוגיות נוספות

- "בית הבנים" הינו פיל לבן ביישוב – בעבר היה מועצתי וכיום אינו פעיל
- המחצבה – תוכננה מטמנה לפסולת יבשה. מתעכב בשל התנגדות תושבים וחילוקי דעות עם רמ"י בעניין אופן ההפעלה. ישנו רעיון להכנסת מטווחים או שימושים אחרים – נדרשת גמישות בתכנית.
- בתכנית המתאר המאושרת מסומן מתחם לתשתיות בסמוך למאגר כפר מנחם. מעוניינים לשמור שטח זה ולאפשר שימושים כגון פוטו-וולטאי.
- היו רוצים לראות את עקרונות התב"ע המקודמת מוטמעים בתכנית האב.
- נדרשת גמישות בשימושים האפשריים באזור מבני המשק, מתוך ראייה כי הפרנסה כיום ובעתיד אינה בהכרח מתבססת על חקלאות.
- מתנגדים שבתכנית הכוללנית יהיו הנחיות סטטוריות בנושא שימור מבנים ומרקמים.
- ההסתכלות על צפית היא כעל יישות נפרדת מהקיבוץ הן בהיבט התפקודי והן בהיבט התכנוני.



סיכום

- תתואם פגישה של צוות התכנון עם אדר' דודי דרורי על מנת ללמוד על הסוגיות הגדולות איתם מתמודד היישוב.
- יתואם מפגש שיתוף ציבור רחב (עם בעלי עניין בקרקע שאינם חברי קיבוץ ותושבי ההרחבה) נוסף להצגת החלופות הכוללניות ליישוב.
- תושבי ההרחבה אינם מיוצגים בוועדת התכנון של הקיבוץ. יבחן מתווה לשיתוף ציבור לתושבי ההרחבה.

מפגש עם נציגי היישוב אל עזי

נוכחים :

מהישוב: הארי אלעזי, עבד אלרחמן אלעזי, אמג'ד אל עזי, אבו אמג'ד אלעזי.
צוות התכנון-משרד לרמן בן שושן : מיכל בן שושן, עמית קלימן, אימאן עתאמנה.

עיקרי דברים :

- רוצים שיהיה להם אזור תעשייה ותעסוקה שלהם.
- מעוניינים בפיתוח תיירותי, אך ללא לינה ביישוב
- רואים גודל יישוב עתידי של כ 180-200 יח"ד
- שימור דפוס המגורים הקיים בהיבט נפחי הבינוי עם יצירה של תמהיל מגוון יותר דוגמת מספר יח"ד לקומה. עד 3-4 קומות עם גיוון במספר היח"ד לקומה וגודל הדירות.
- צורך ביצירת הפרדה בין מגורים לאזור תעשייה ומבני משק
- הוצע לחבר את שני האיזורים של היישוב על ידי אזור תעשייה אחד.
- לא רוצים לוותר על שטח לטובת מבני ציבור.
- לתכנן את החקלאות כמו שבמושב – כל בית אב עם המשק שלו

סיכום :

סוכם שבמפגש הבא צוות התכנון יגיע עם חלופות עקרוניות לתכנון היישוב, ויתקיים דיון בחלופות. התכנית היא תכנית כוללנית ועל כן חלוקת השטח תהיה חלוקה עקרונית בלבד.