

מועצה אזורית יואב - תכנית מתאר כוללנית

מליאת המועצה | 25/01/2022



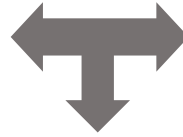
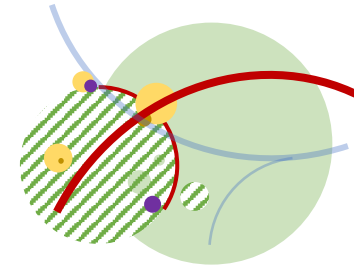
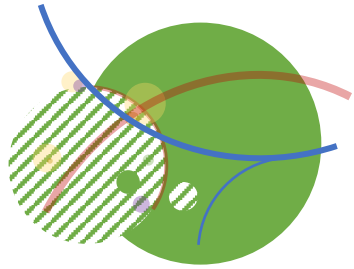
ראש צוות התכנון	מיכל בן שושן, לרמן בן-שושן
מתכנן	גדעון לרמן, לרמן בן-שושן
ריכוז תפעולי מנהלי, תכנון כולל	עמית קלימן, לרמן בן-שושן
ייעוץ כלכלי	עופר מנחם, גיאוקרטוגרפיה
חברה ודמוגרפיה, פרוגרמות לצורכי ציבור	עופר מנחם, יערה ספיר, גיאוקרטוגרפיה
שיתוף ציבור	חגית ג'יניאו אדיב, יעדים בפיתוח
ייעוץ נופי	עתליה נמיר, לרמן בן-שושן
יועצת שימור	פני גולדשמיד
ייעוץ סביבתי	אסף שגיא, אתוס אדריכלות תכנון וסביבה
ייעוץ אקולוגי	גיא רותם, ענת צפריר
ייעוץ תיירותי	רז ארבל
יועץ תנועה וכבישים	בן ארדמן, גל תכנון וניהול מערכות אורבניות
יועץ ניקוז, מים וביוב	ירון גלר
ניהול תכנון	דורון קופמן, תנע - ניהול פרויקטים
ייעוץ פרוגרמתי	טובי כהן – כלים לקבלת החלטות
ניהול תכנון	תנע ניהול פרויקטים
ייעוץ סיסמי	אורי דור



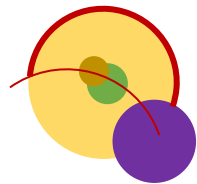
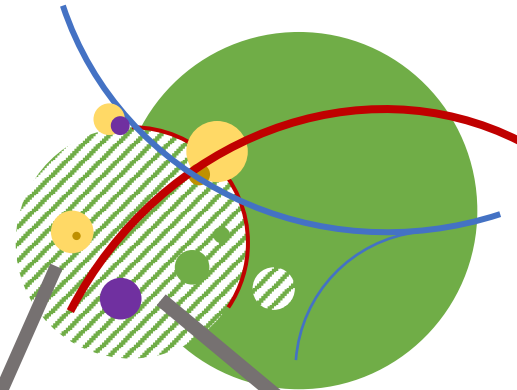
שטחים פתוחים | חקלאיים וטבעיים



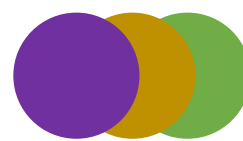
מרחב הפיתוח | מגורים, צרכי ציבור, תעסוקה, תעשייה ומסחר, תשתיות



הגדרת הרכיבים השונים במרחב, אפיון הזיקות ביניהם ותכנון המערכת המועצתית על רבדיה השונים



חלופות יישוביות | תפקודים, מרקם פיזי, זיקות



מוקדי פיתוח | קדמה, חמי יואב, אתר זיתה, שטחי השבה ועוד

חלופות שלד
נושאות

חלופה
אינטגרטיבית

חלופות
ממוקדות

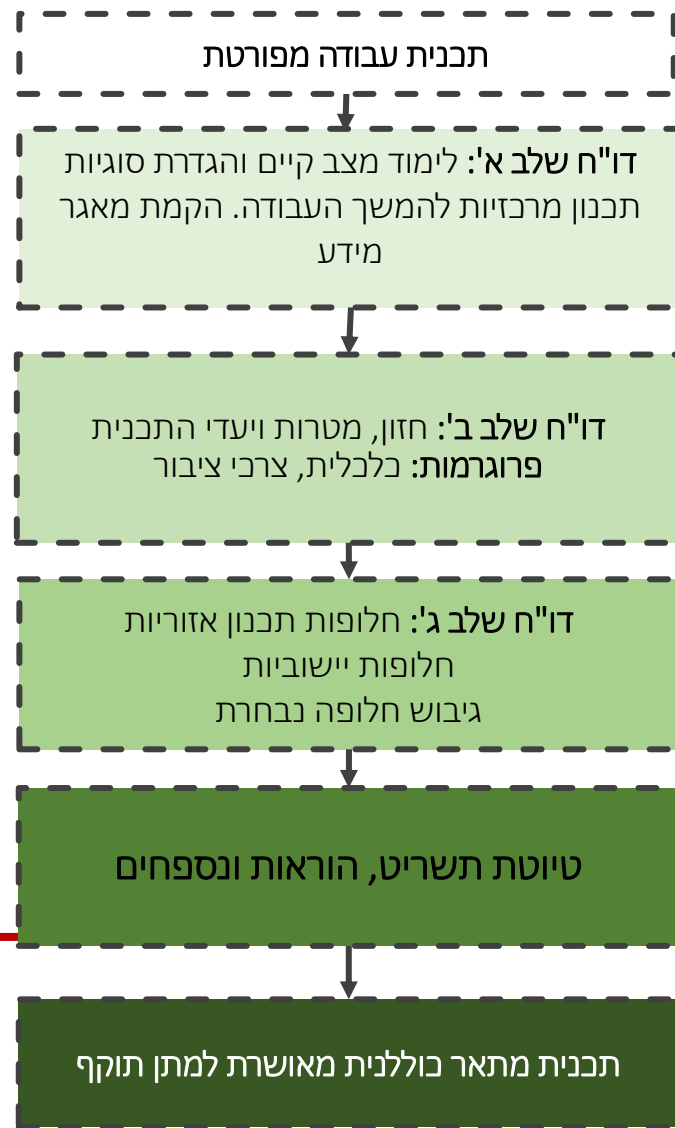
שלב

תוצר

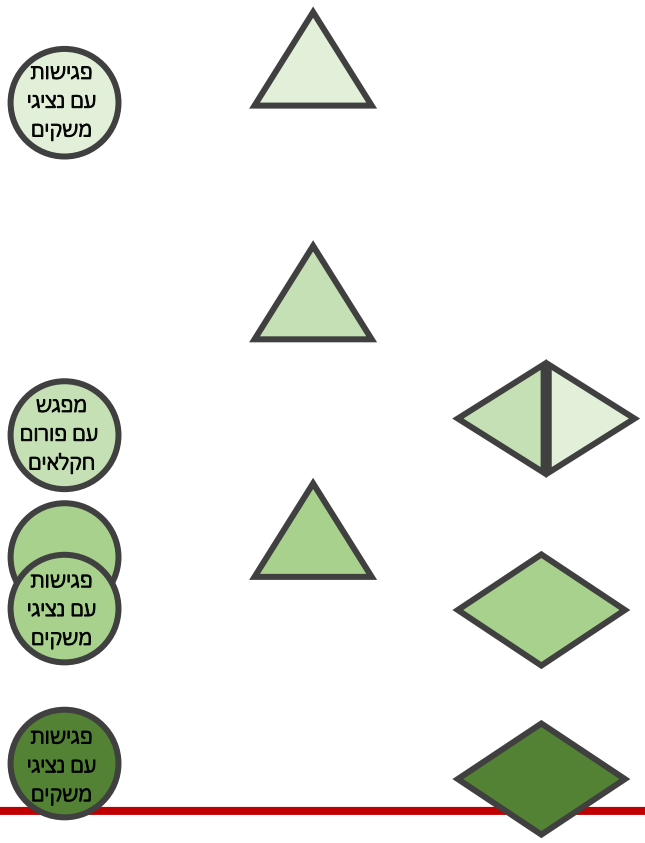
1. היגוי רחבה שיתוף ציבור

מפגשים עם נציגי חקלאים

טרום תכנון
שלב א' לימוד מצב קיים
שלב ב' גיבוש חזון, מטרות ויעדי תכנון גיבוש חלופות פרוגרמטיות
שלב ג' גיבוש חלופות תכנון מרחביות והערכתן
שלב ד' פיתוח החלופה נבחרת ועריכת מסמכי התכנית
שלב ה' קידום התכנית במוסדות התכנון

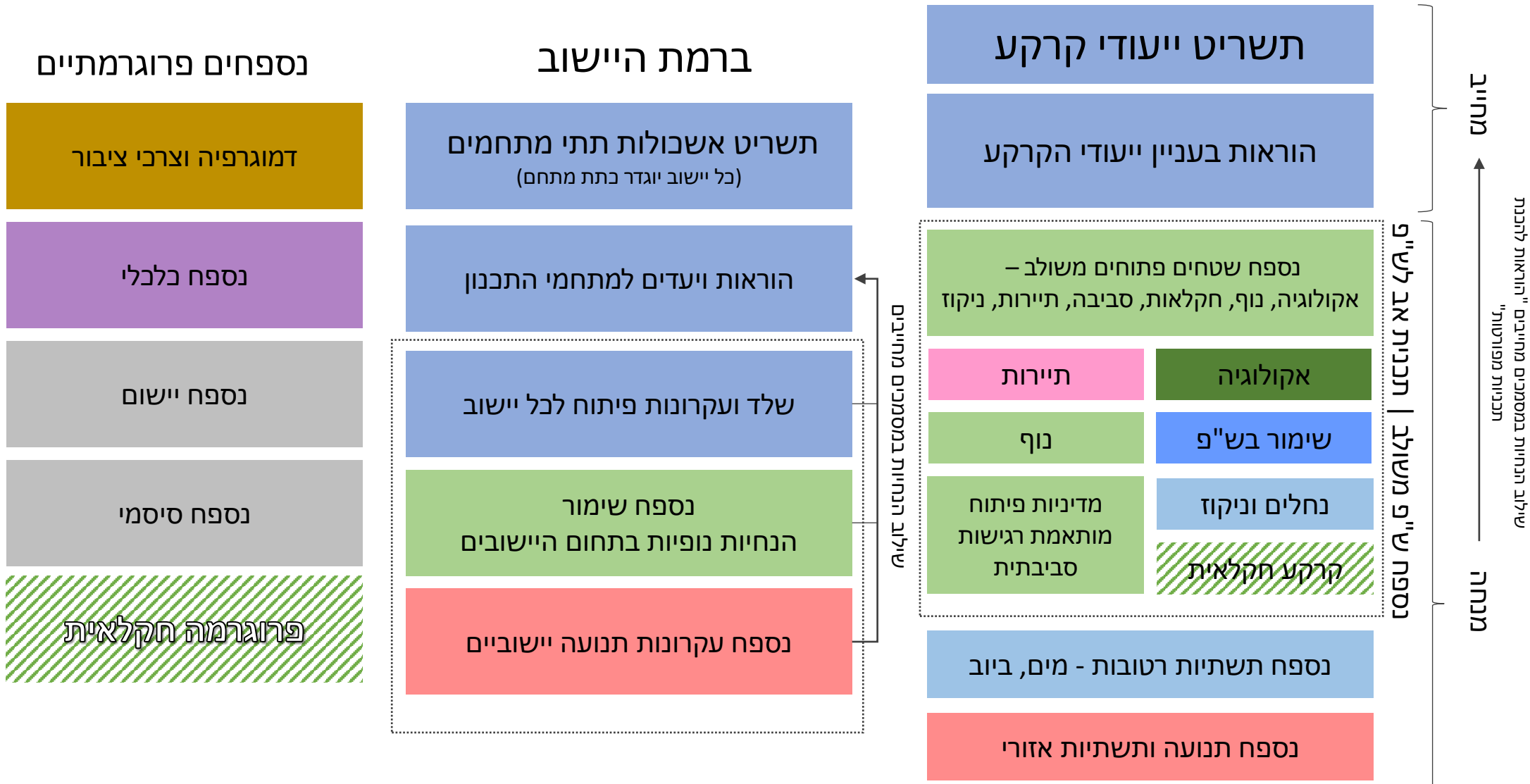


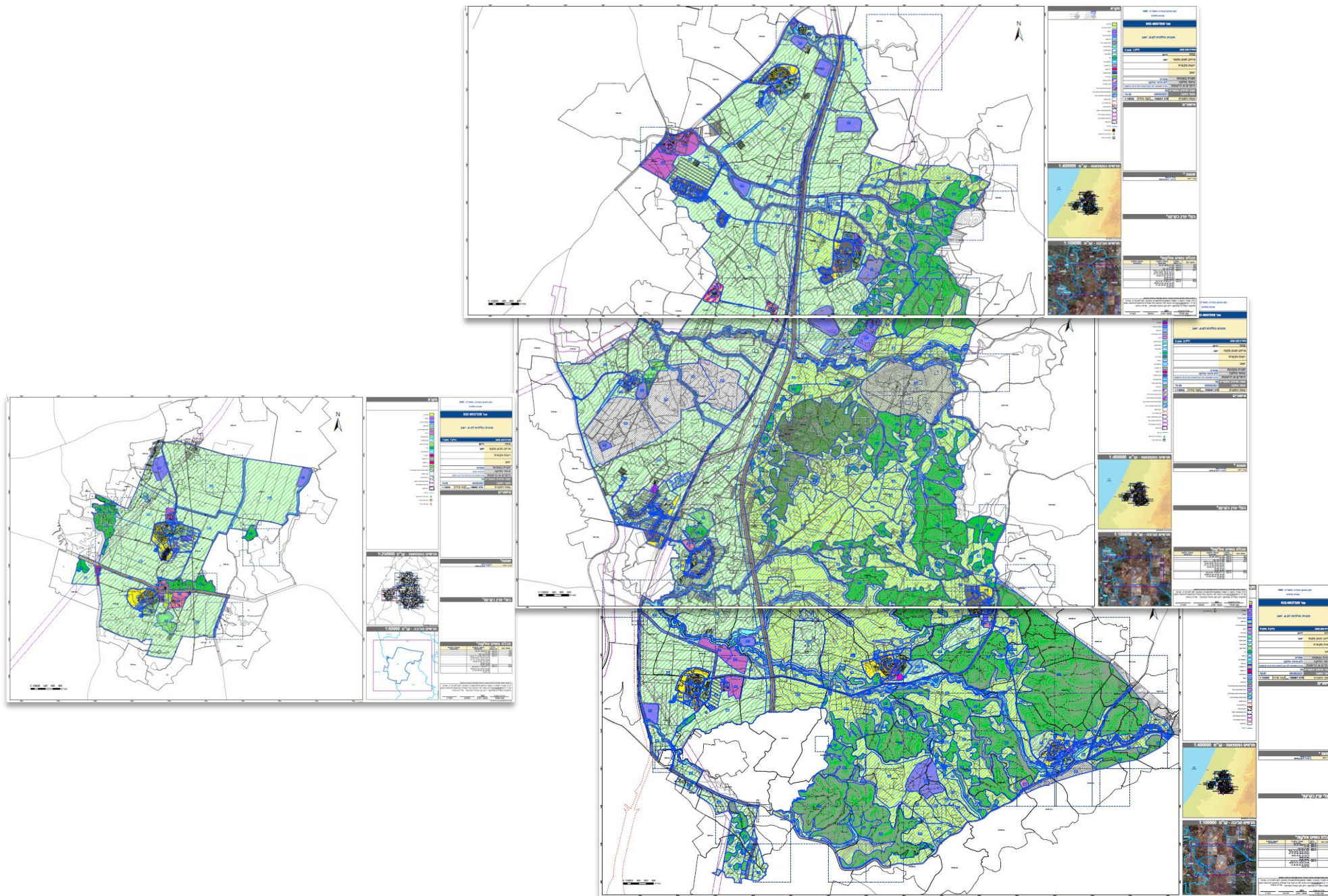
בהשתתפות נציגי המחוז והאגף

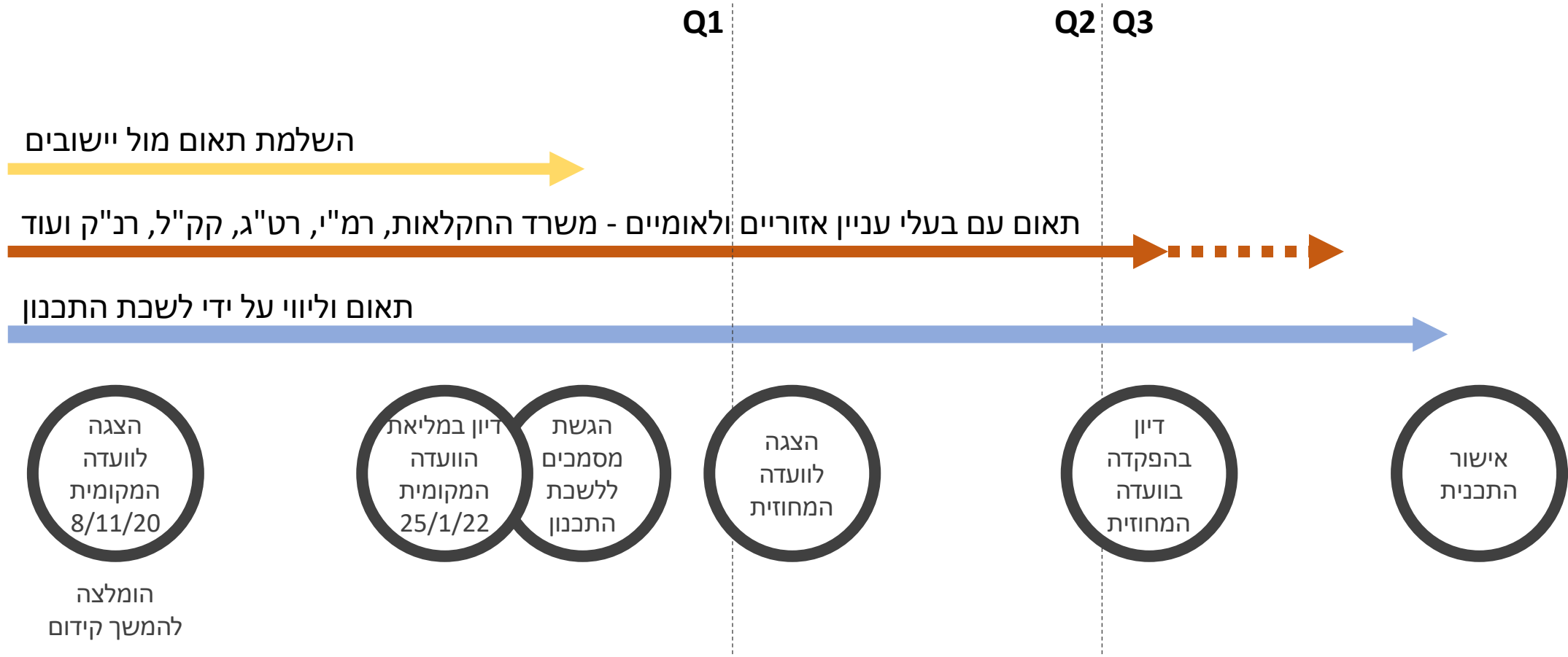


- מפגש כלל מועצתי
- הצגה וקבוצות דיון
- פגישות עם נציגי יישובים
- פגישות עם נציגים משקים
- סקר אינטרנטי
- דיון במליאת המועצה
- מפגש עם פורום חקלאים
- הנהגות יישובים
- מפגש מרכזי
- מפגשים פרטניים עם יישובים
- דיון במליאת המועצה
- מפגשים פרטניים עם יישובי המועצה
- דיון במליאת המועצה

סטטוס מסמכים







צמיחה דמוגרפית | צרכי ציבור





תכנית המתאר נדרשת לקבוע יעד אוכלוסייה לשנת 2040. לשם כך נבחנו מספר תרחישים:

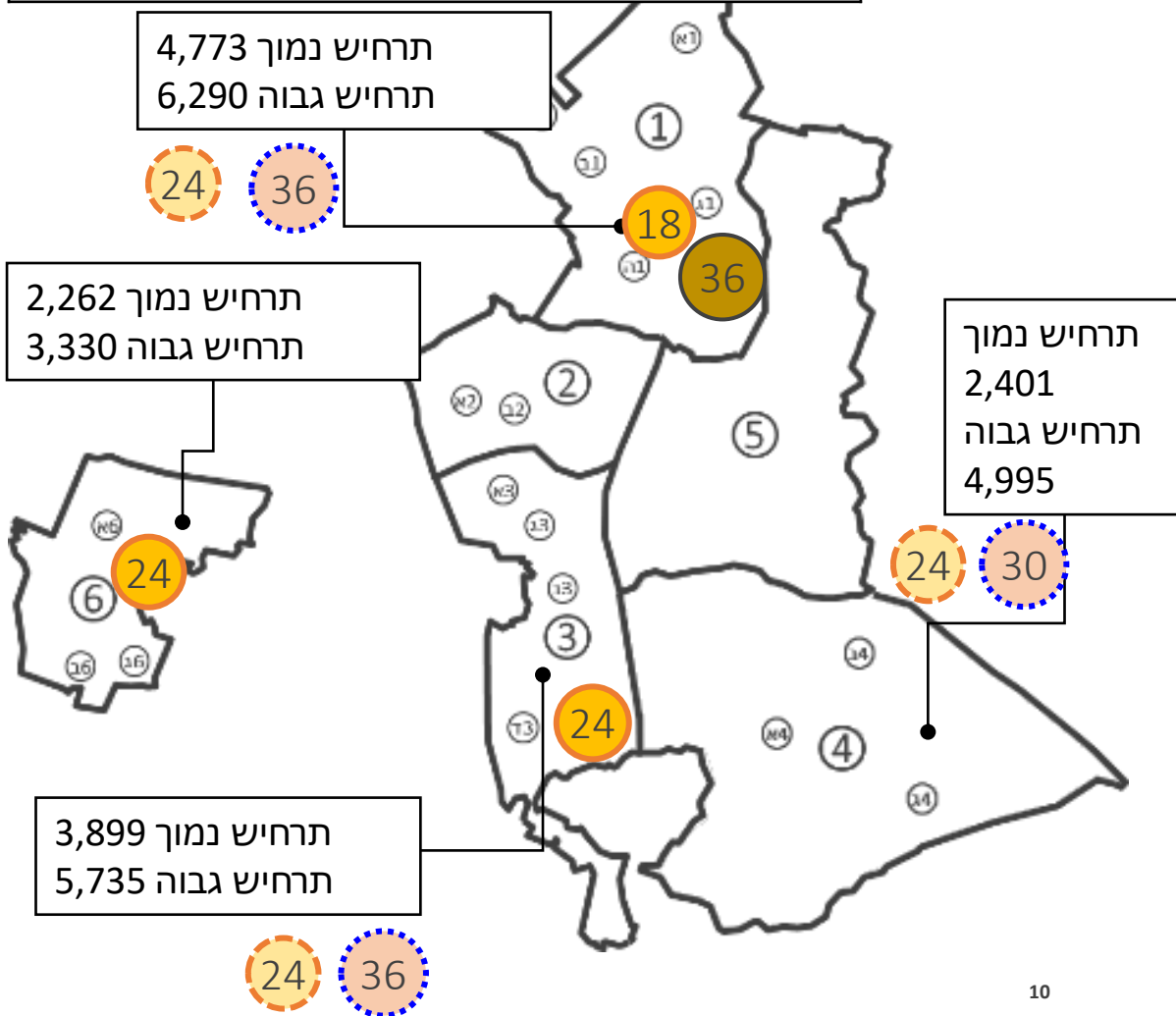
מס' יח"ד לפי גודל משפחה	מס' תושבים בשנת היעד	תרחישים
3,470	12,839	קצב גידול ארצי ממוצע - 1.9%
6,063	22,432	קצב גידול ממוצע של המועצה ב- 5 שנים אחרונות - ** 4.2%
6,998	25,894	קצב גידול ממוצע של המועצה ב- 10 שנים אחרונות - ** 4.8%
5,376	19,890	קצב גידול ממוצע של מועצות אזוריות ב- 10 שנים אחרונות - 3.7%
5,507	20,375	קצב גידול ממוצע של מועצות אזוריות ב- 5 שנים אחרונות - 3.8%
4,380	16,206	קיבולת יח"ד לפי תמ"א 1/35
4,730	17,501	קיבולת יח"ד לפי תמ"א 1/35 ובקשת הרחבה
4,944	18,293	קיבולת יח"ד לפי תמ"א 1/35 ובקשת הרחבה* + יח"ד לדור שלישי בנחלות המושבים

** פוטנציאל סטטוטורי לתוספת יח"ד, נכון להיום, לא מאפשר גידול לפי קצב ממוצע של שנים אחרונות במועצה

שטחים מוצעים בכוללנית

פריסת מוסדות ציבור | חלוקה מתחמים למוסדות ציבור מועצתיים

סטטוס	יישוב	כפר מנחם
קיים	צפית, האלה	סגולה
מאושר בתב"ע	שטח במרכז המושב	נחלה
מקודם בכוללנית	סימבול לתכנית עתידית	גת
קיים + מתוכנן	שדות יואב + הצרחת שטח מתוכנן עם שטח מבני משק	גלאון
מקודם בתב"ע ובכוללנית	שטח בדרום הקיבוץ	בית ניר
מקודם בכוללנית	שטח לתיירות ומוסדות ציבור מדרום לקיבוץ (השבה)	נגבה
מאושר בתב"ע ומקודם בכוללנית	קיים + אפשרות הרחבה	



אוכלוסייה	בי"ס קטן (תושבים)	בי"ס גדול (תושבים)
יסודי	3,000 12 כיתות	5,500 24 כיתות
על יסודי	7,000 30 כיתות	9,250 42 כיתות
אשכולות	שיעור גידול 1.9%	שיעור גידול 3.8%
מערב	2,262	3,330
מרכז	6,300	10,730
צפון	4,773	6,290
סכום כולל	13,335	20,350

36 בי"ס על יסודי, 36 כיתות קיים / מתוכנן

24 בי"ס יסודי, 24 כיתות קיים / מתוכנן

- מוסדות יישוביים יתאפשרו בלב היישובים או כחלק ממרקם המגורים בהתאם לסוג המוסד
- מוצע לתכנן בי"ס יסודי רביעי במתחם 4
- מוצע לתכנן בי"ס על יסודי שני במתחם 3
- בטווח רחוק - בי"ס על יסודי שלישי במתחם 4

פיתוח מגורים | עקרונות לתכנון מפורט עתידי



- **שימור ליבת הקיבוץ** כמרכז חיי הקהילה, המשמש לפעילויות ציבוריות במשך כל היום, עבור כל סוגי האוכלוסייה.

- **מרקם המגורים עוטף את ליבת הקיבוץ.** תוספת יחידות דיור תמוקם בהתאם לעקרונות זה. תוספת יח"ד תתאפשר באמצעות:

- עיבוי המרקם הותיק

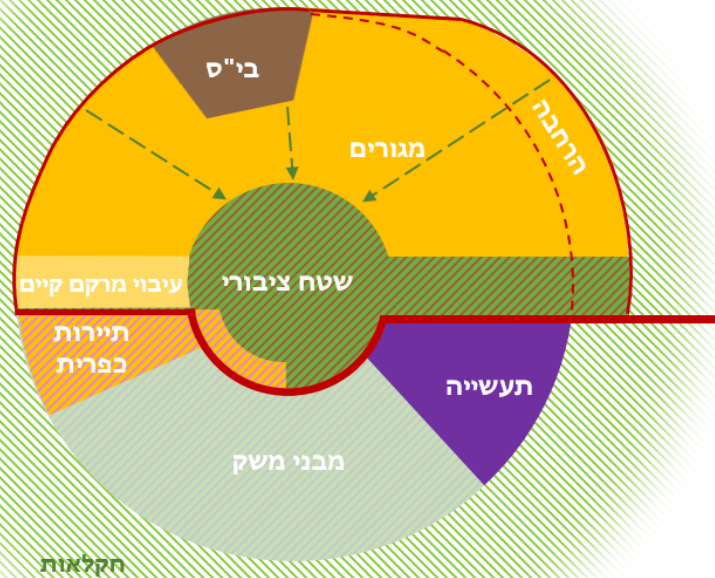
- הרחבה לפי חוץ

הרחבה תקיים את התנאים הבאים:

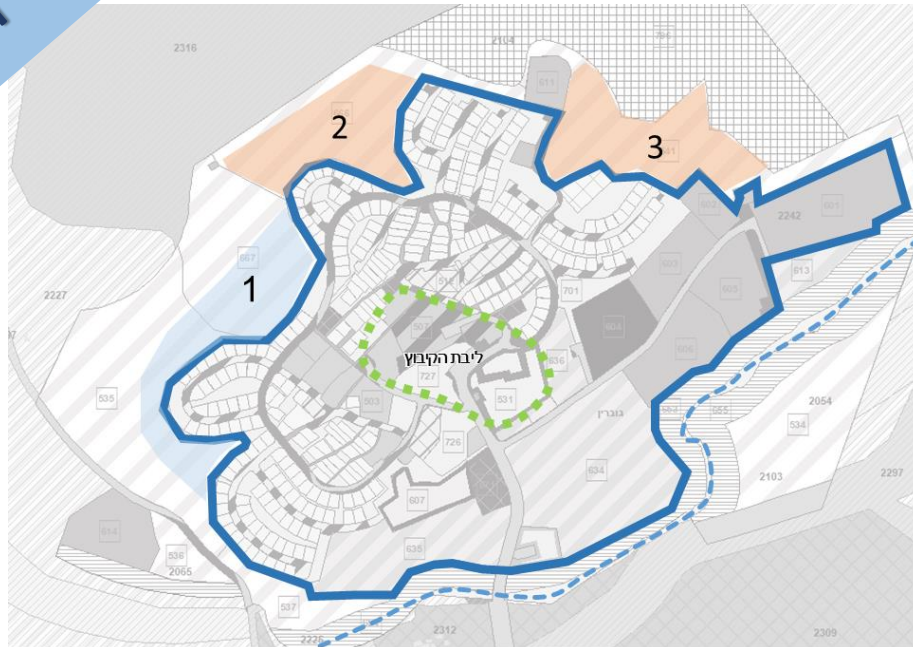
- **קומפקטיות, עם דופן רחבה צמודה למרקם הקיים,** באופן שישמרו מרחקי הליכה/ נסיעה באופניים אל מרכז הישוב.

- **המשכית ככל הניתן למרקם קיים בעל מאפייני קיבוץ מסורתיים,** כך שניתן יהיה לייצר מרקם קיבוצי רציף.

- **שימור ועידוד פעילות יצרנית בסמוך לליבת הקיבוץ.** בין אם מפעל קיים, סדנאות, מבני משק או יזמויות מקומיות, יש לשמור על הפעילות היצרנית בקיבוץ. כל עוד פעילות זו איננה מייצרת מטרדים סביבתיים, יש למקמה בסמוך לליבת הקיבוץ ולאזור המגורים, על מנת לאפשר גישה רגלית, ללא צורך ברכב ממונע.



מבנה מוצע לקיבוץ מתפתח

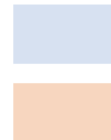


תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות

נחל

עדיפות בינונית

לא לפיתוח

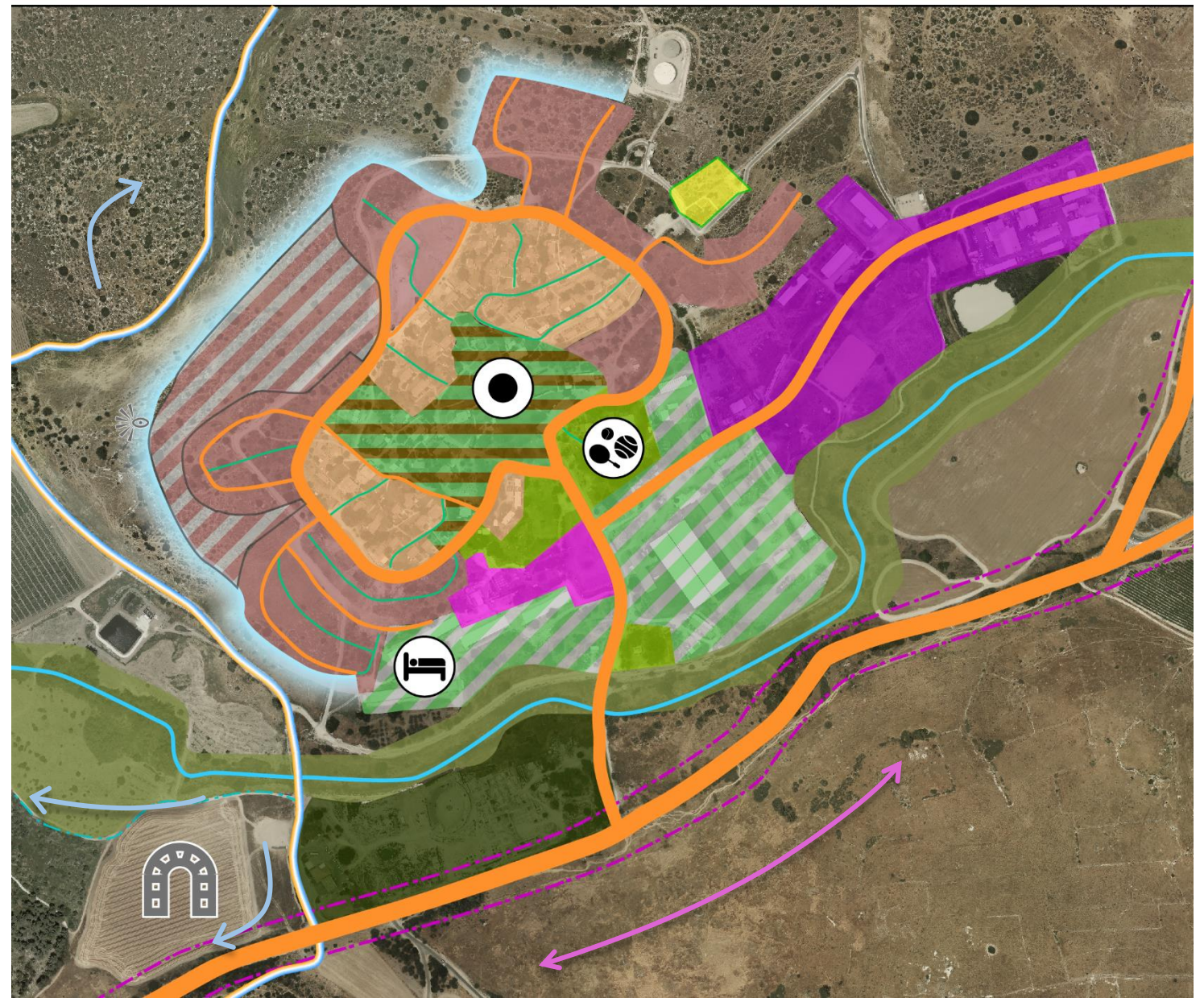


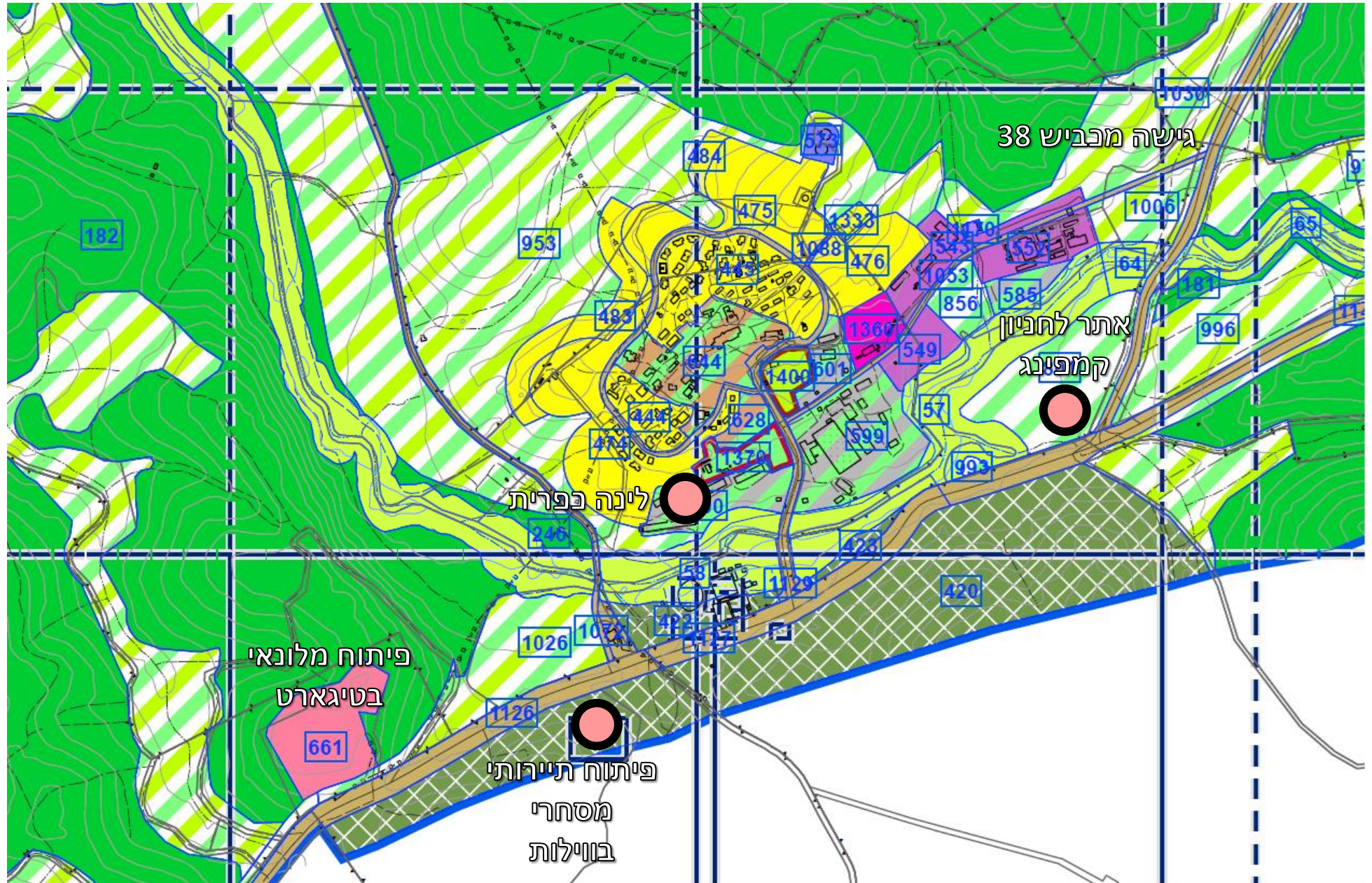
- נדרשת תוספת של 50 יח"ד להגעה ל-450 יח"ד**
- 1 – שטח משלים בחלקו המערבי של ההרחבה המאושרת, שטח פתוח ומשופע, כ-40 דונם
 - 2 – שטח משלים של ההרחבה המאושרת הגובלת ביער גוברין, אזור משופע, כ-40 דונם.
 - 5 – שטח מצפון לקיבוץ, גובל באזור התעשייה ויער משואה, אזור מאוד משופע, כ-40 דונם

בהיעדר חלופה אחרת, מומלץ לפתח את חלופה 1 במידת הצורך, כתחום מוצע להרחבת הישוב:

בהנחה ש-50% מהשטח ינוצל לטובת מגורים
 סה"כ אפשרות לתוספת של כ-50 יח"ד בצפיפות 2.5 יח"ד לדונם נטו
סה"כ: תוספת של 50 יח"ד והגעה למכסת תמ"א 1/35

- ליבת הקיבוץ
- מגורים - מרקם ותיק
- מגורים - הרחבה קהילתית
- מגורים - הרחבה במרקם קיבוצי
- מגורים - הרחבה בצפיפות גבוהה
- אזור תעסוקה/תיירות ישובי
- אזור תעסוקה/תיירות - אזורי
- מבני ציבור/תיירות - אזורי
- אזור תעשייה
- שטח ציבורי
- שטח טבעי
- מבני משק
- בית עלמין
- חזית נופית
- דרך ראשית/משנית
- שביל
- נתיב אופניים מקביל לכביש
- שביל אופני שטח
- מוקד ציבורי יישובי
- אתר מורשת
- מתקני ספורט





פיתוח כלכלי | מוקדים מועצתיים ותעסוקה יישובית



תעסוקה תומכת יישוב

- **כחלק ממרקם יישוב** - מענה לצרכי תעסוקה, מסחר מקומי ושירותים מיידיים עבור התושבים בקרבת מקום המגורים.
- **מוקדי תעשייה ותעסוקה צמודי יישוב כפרי** - בהיקפים מצומצמים בהתאם לזכויות בתכניות קיימות ולמגבלות רשות מקרקעי ישראל. המועצה מבקשת להוסיף מוקד אחד מסוג זה בסגולה.

מוקדי תעסוקה אזוריים

- **ניצול חוזקות המרחב הכפרי** באופן שאינו מתחרה במוקדי פיתוח בערים הסמוכות - תיירות מבוססת שטחים פתוחים וחקלאות, ניצול הקרבה לתשתיות לאומיות.
- **מוקדי פיתוח אזוריים** - התכנית מטמיעה את אזורי התעסוקה המתוכננים של המועצה (פת"י וקדמת המועצה, פת"ד)

מוקדי פיתוח לאומיים - קדמה

בקיבוצים

התכנית מעודדת אפשרויות תעסוקה בקיבוץ בשאיפה לשמור על היצרנות ועל ערכי הקיבוץ המסורתיים וזאת על ידי מתן סל זכויות מצומצם לתעסוקה תומכת ישוב. התכנית מגדירה אילו סוגי שימושים יתאפשרו והיכן. השימושים הם עבור תעסוקה הנובעת מפעילות מקומית, שימושי תעסוקה באוריינטציה תיירותית ושימושים למקצועות חופשיים. כל זאת בקנה מידה ורמת פיתוח התואמת את אופי היישוב הכפרי.

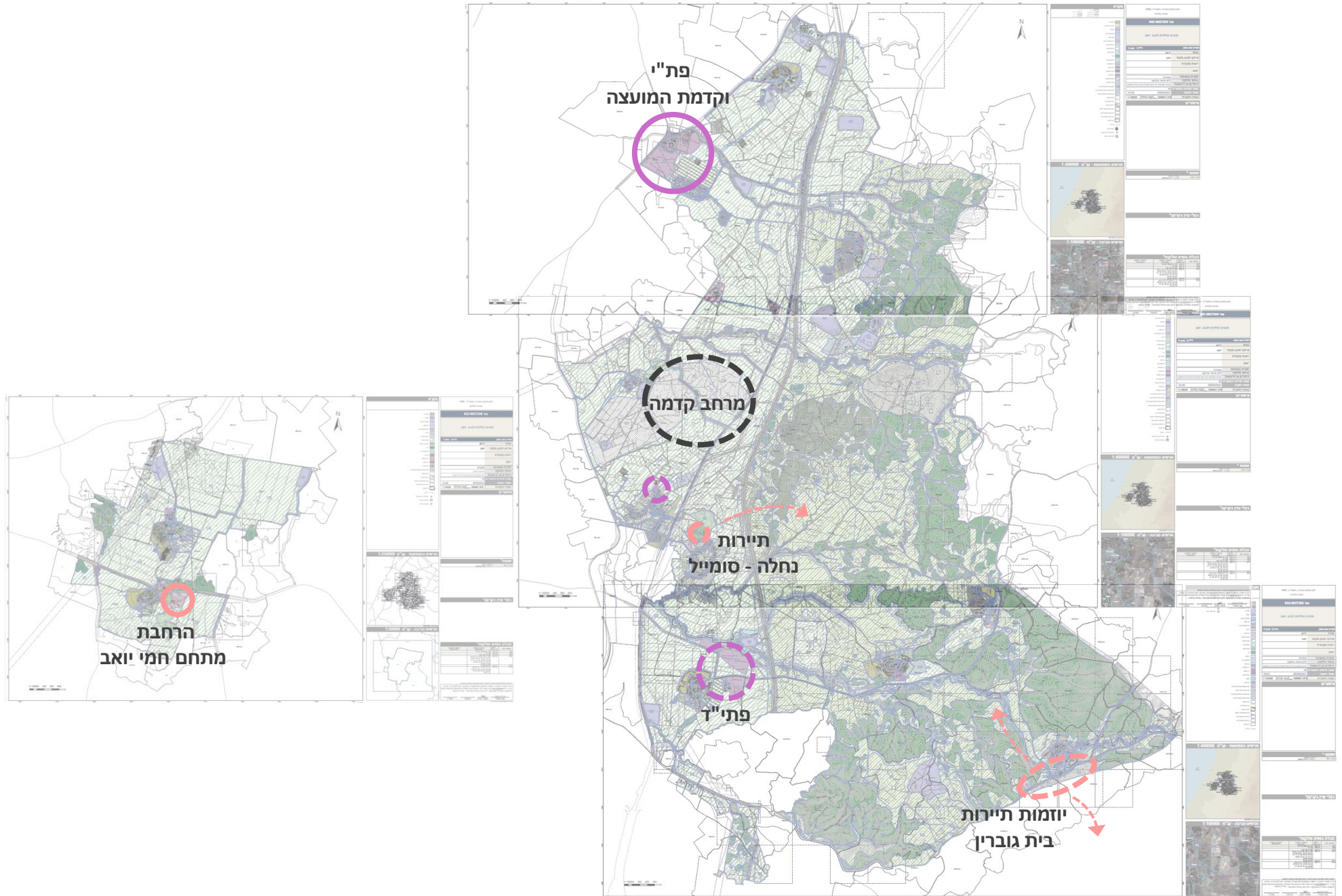
במושבים

התכנית מטמיעה את תכנית הפל"ח המאושרת למועצה האזורית יואב המאפשרת לקיים שימושים לא חקלאיים בחלקות א' בנחלות המושבים (ובשטח המגורים בחלקה א'). תעסוקות כגון תיירות כפרית חקלאית, מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך ורווחה, עסקים קטנים ויזמויות של בעל המשק.

התכנית מציע לאפשר סל זכויות לתעסוקה תומכת ישוב, באזור לב הישוב במושבים. השימושים הינם משלימים לשימושי הפל"ח ומאפשרים קיום תעסוקות מקומיות גם עבור יחידות הדיור באזורי ההרחבות אשר אין להם נחלה וללא אפשרות לקיים את פעילות הפל"ח.

להלן מספר דוגמאות קיימות לתעסוקות תומכות ישוב

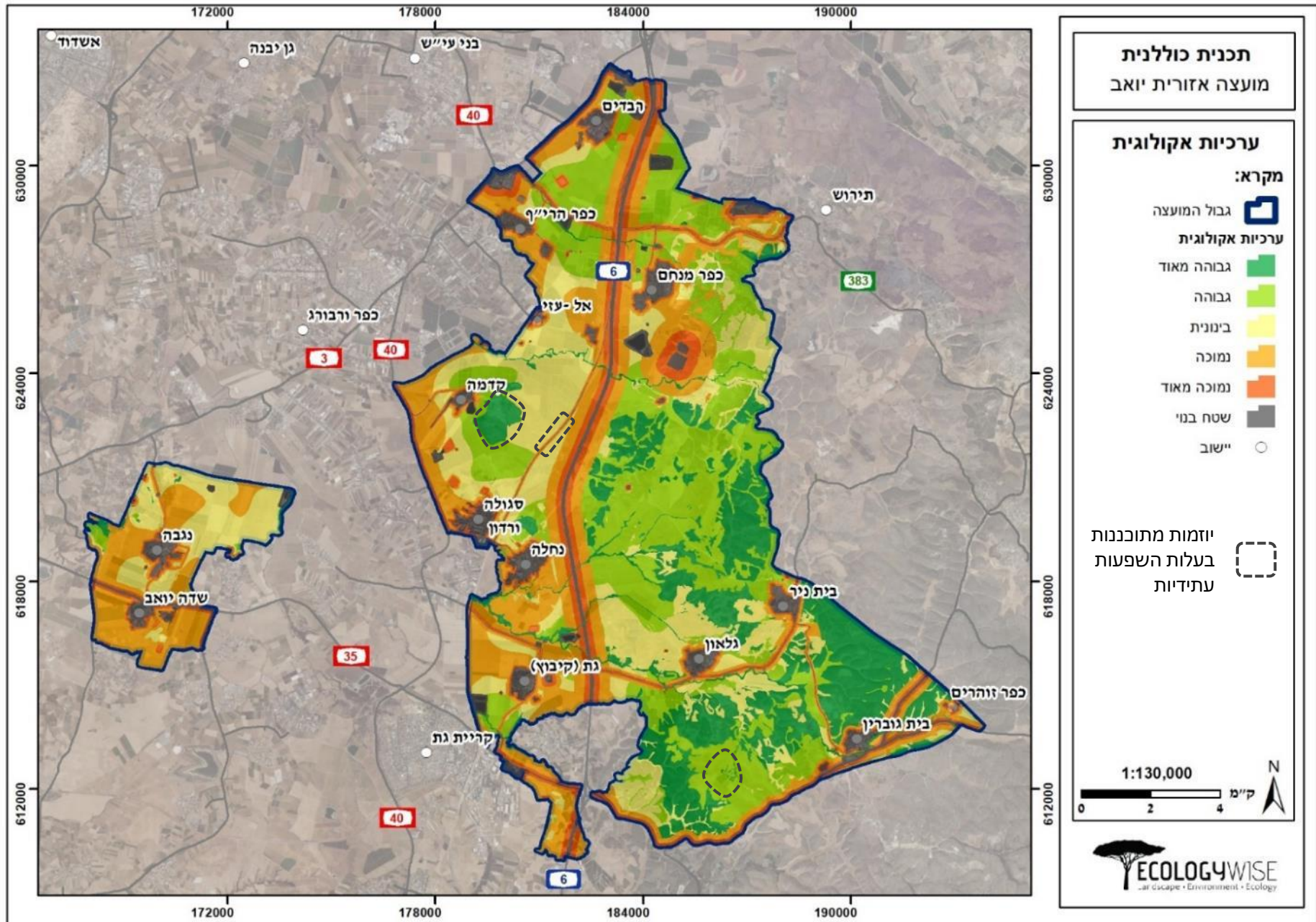




מועצה אזורית יואב - תכנית מתאר כוללנית

חקלאות ושטחים פתוחים | עקרונות תכנון

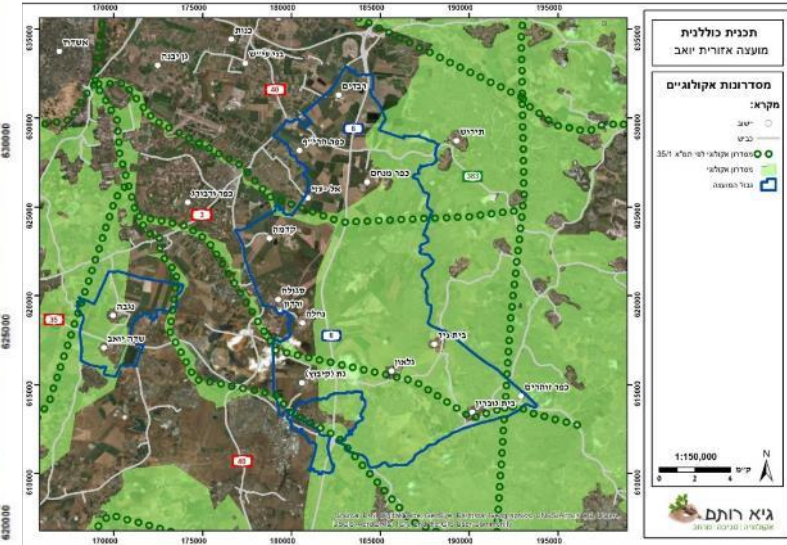
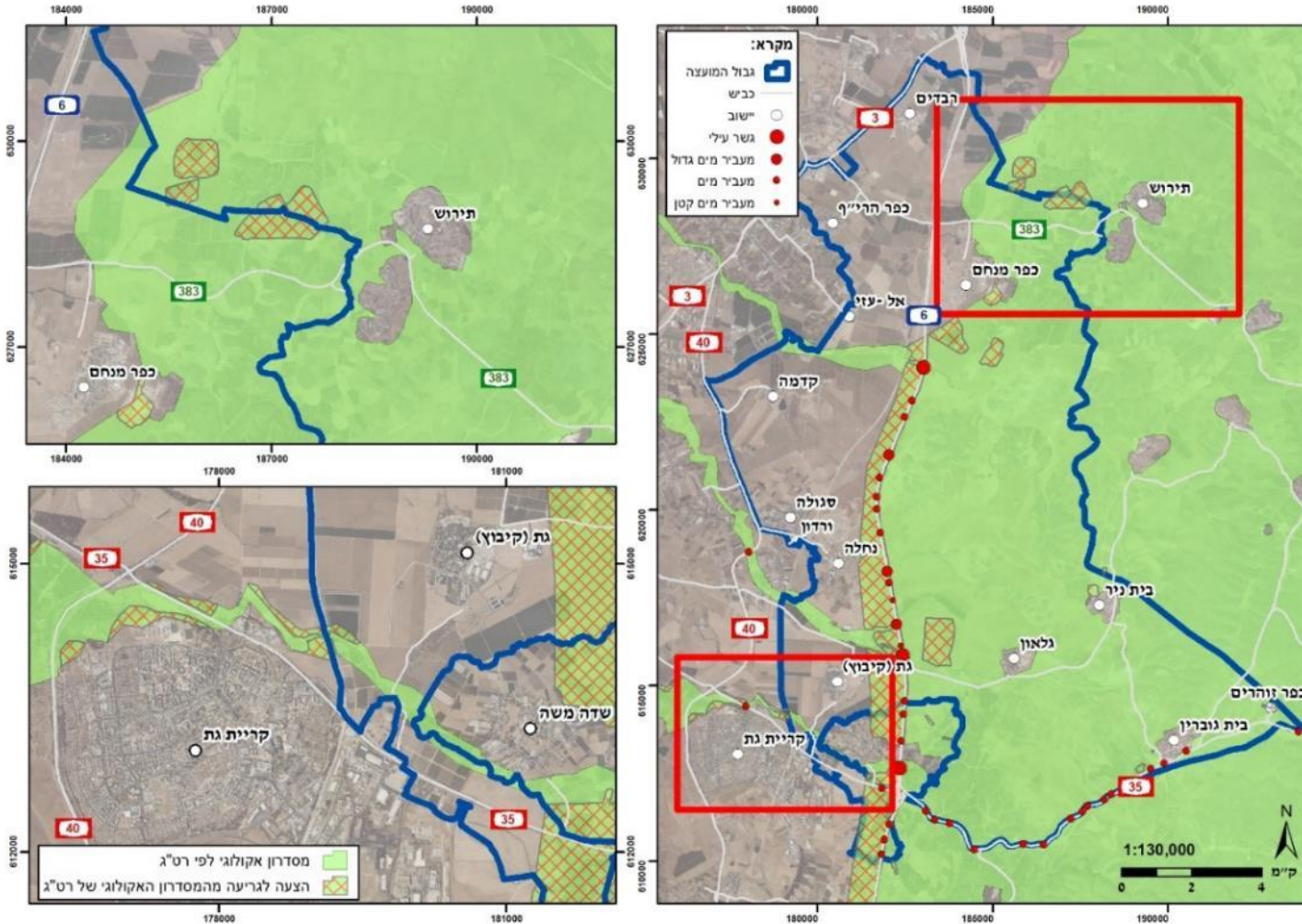




סקר טבע ונוף – מועצה אזורית יואב

דיוק של המסדרון האקולוגי

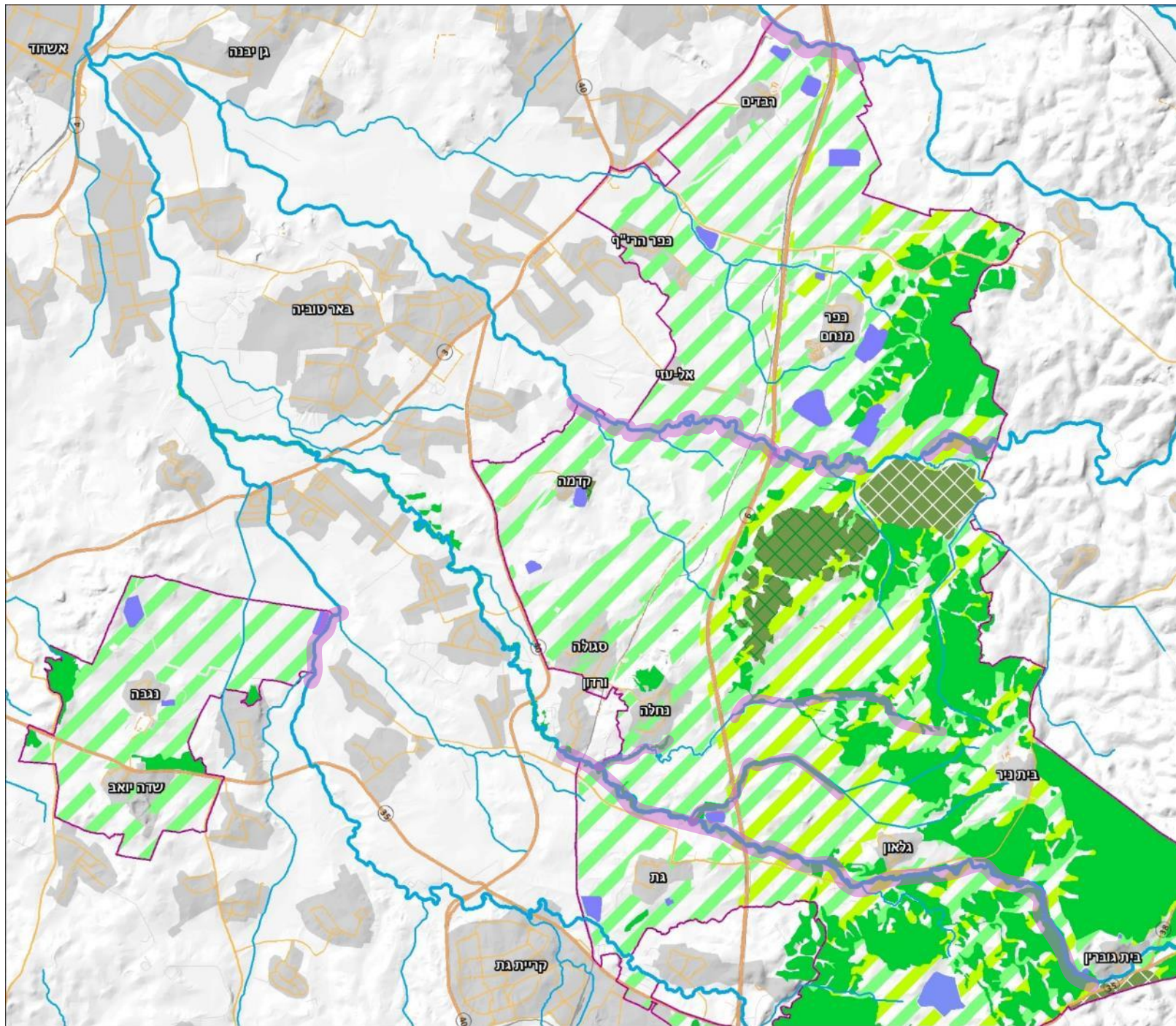
שכבת המסדרון האקולוגי של רט"ג וסימון בתמ"א 35



- מסדרונות אקולוגיים**
1. תכנית מפורטת, הכוללת פיתוח בתחום מסדרון אקולוגי המסומן בנספח הנופי המשולב המצורף לתכנית זו, תתואם עם רט"ג ותתייחס לסוגיית מעבר בעלי חיים.
 2. בתחום מסדרון אקולוגי לא יותרו מבני קבע ובינוי חקלאי נלווה.
 3. בתחום המסדרונות האקולוגיים, כמסומן בנספח הנופי, יותר גידור עונתי ומבני צמיחה עונתיים כל זאת בתיאום עם רט"ג וחקלאי הישוב הרלוונטי.

נבחן ומתאם כיום לתכנית המחוזית למסדרונות אקולוגיים

שטחים פתוחים ביואב | רצועות נחל ונטיעות בגדות נחלים



ייעודי קרקע מוצעים

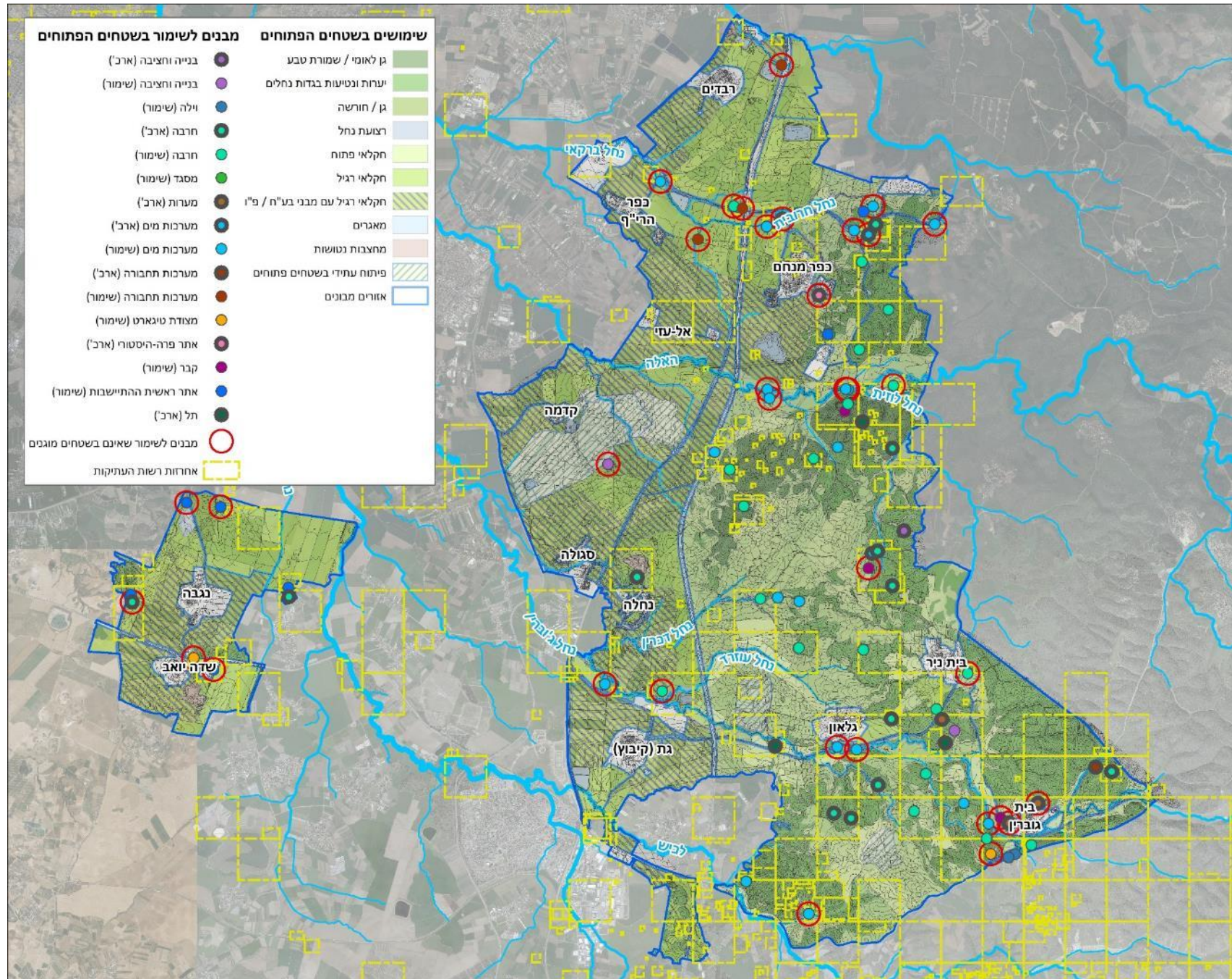
- מתקנים הנדסיים
- קרקע חקלאית
- חקלאי פתוח
- יער
- שמורת טבע
- גן לאומי

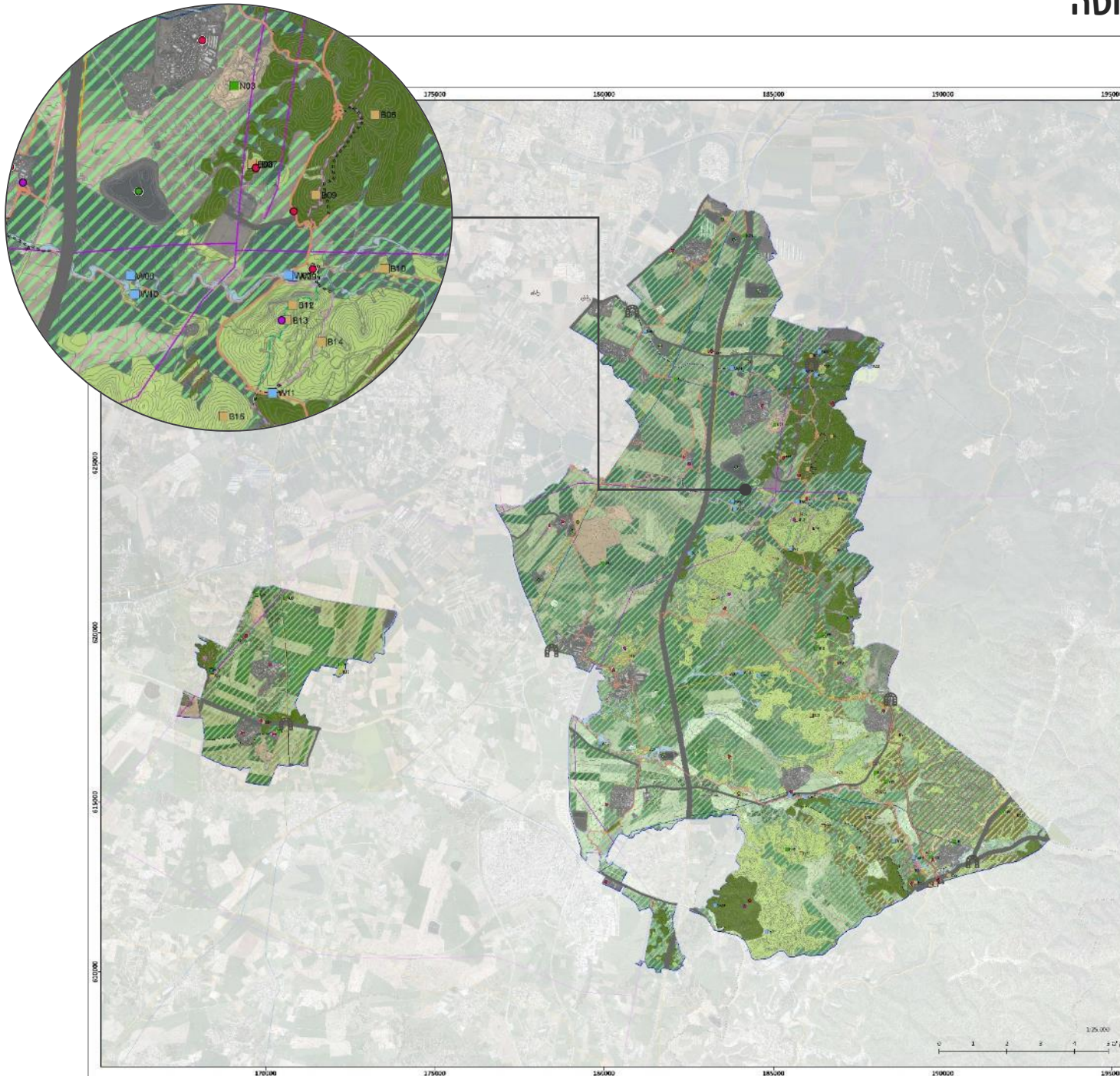
נחלים (תמ"א 1)

- משני
- ראשי

מקטעים בתכנון מפורט / בתהליך תכנון

- משני
- ראשי

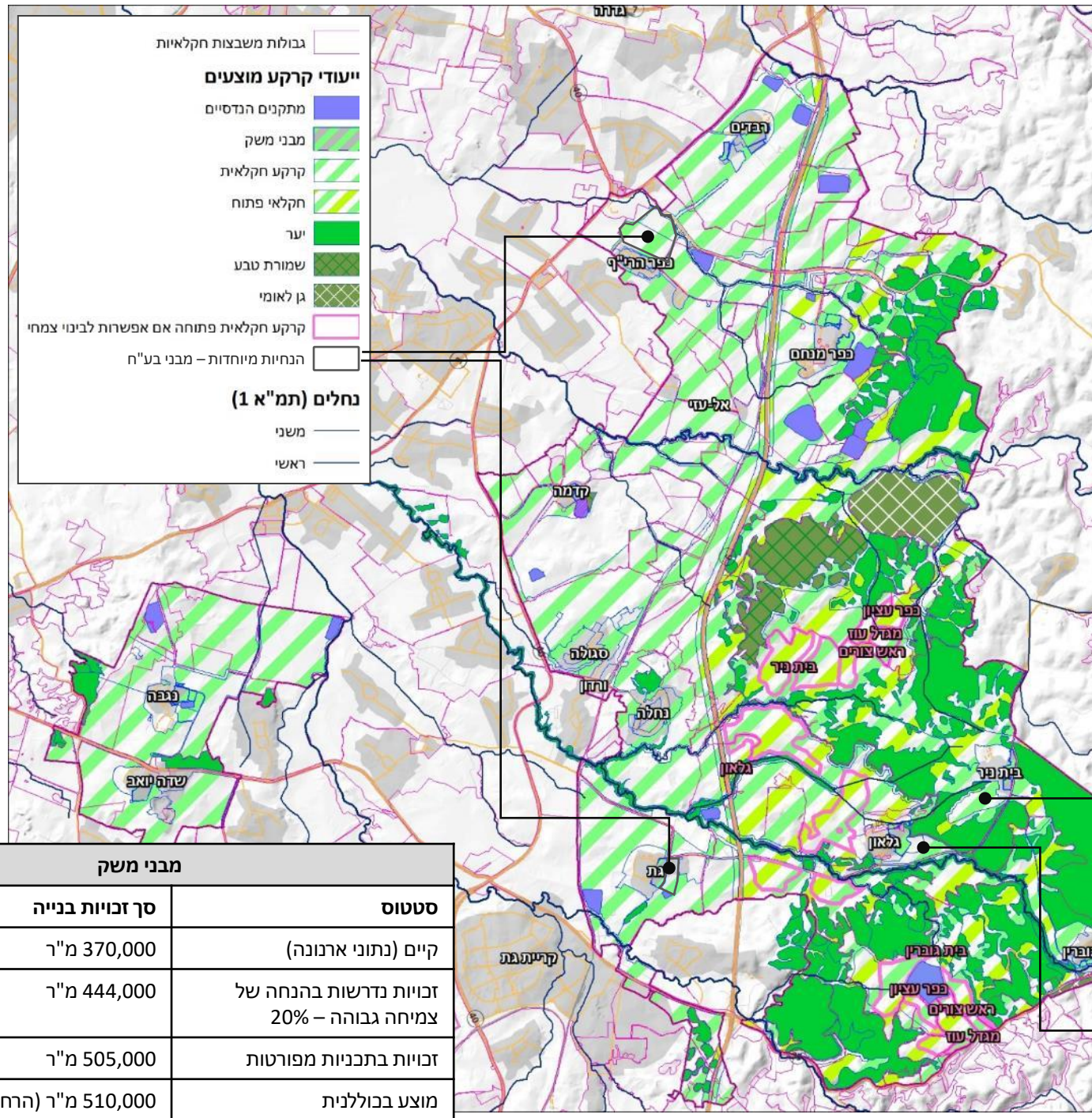




תכנית כוללנית מועצה אזורית יואב נספח משולב - טיוטה

- | | |
|------------------------------------|--|
| מקרא | |
| מועצה אזורית יואב | |
| מבואת כניסה | |
| תכנית | |
| חקלאות | |
| יער | |
| חורש | |
| גריגה | |
| בתה | |
| עשבים | |
| ערוץ | |
| שטח מופר | |
| אזור מבונה | |
| כביש סלול | |
| מסילה | |
| מבנים לשימור בשטחים הפתוחים | |
| טבע מופר | |
| מ' מים | |
| מבנים | |
| נקודות עניין | |
| נוף-תרבות | |
| מורשת | |
| מוקד תיירותי | |
| טבע | |
| ארכיאולוגיה | |
| אזור פיתוח | |
| קווי תשתית | |
| חשמל | |
| קולחין | |
| מים (שתייה) | |
| דרכים | |
| דרך נופית | |
| דרך כבושה | |
| 4X4 | |
| אופני שטח | |
| שביל הליכה | |
| שביל ישראל | |
| שביל אופניים בשולי כביש | |

חקלאות בכוללנית יואב | היררכיית ייעודי קרקע



גבולות משבצות חקלאיות

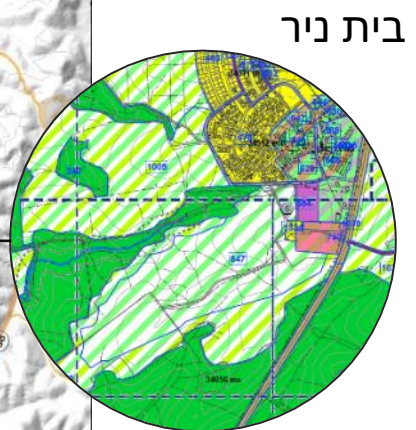
ייעודי קרקע מוצעים

- מתקנים הנדסיים
- מבני משק
- קרקע חקלאית
- חקלאי פתוח
- יער
- שמורת טבע
- גן לאומי
- קרקע חקלאית פתוחה אם אפשרות לבינוי צמחי
- הנחיות מיוחדות – מבני בע"ח

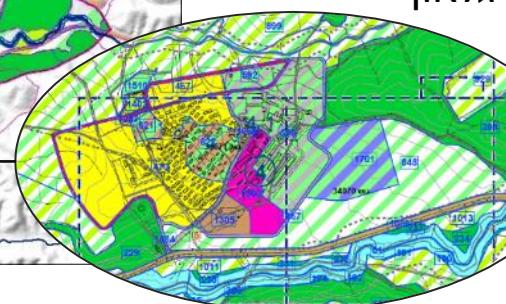
נחלים (תמ"א 1)

- משני
- ראשי

קרקע חקלאית	
שטח	סטטוס
106,000 דונם	קיים (נתוני ארנונה - נטו)
120,000 דונם	קיים (סקר חלקות - נטו)
כ-128,000 דונם	בתכניות מתאר ומפורטות
120,000 דונם – 70,000 קרקע חקלאית 40,000 קרקע חקלאית פתוחה 10,000 קרקע חקלאית פתוחה אם אפשרות לבינוי צמחי	מוצע בכוללנית



בית ניר



גלאון

מבני משק	
סטטוס	סך זכויות בנייה
קיים (נתוני ארנונה)	370,000 מ"ר
זכויות נדרשות בהנחה של צמיחה גבוהה – 20%	444,000 מ"ר
זכויות בתכניות מפורטות	505,000 מ"ר
מוצע בכוללנית	510,000 מ"ר (הרחבות נגבה וגלאון)

מועצה אזורית יואב - תכנית מתאר כוללנית

תיירות | עקרונות תכנון



מבואה | שער כניסה למרחב התיירותי של המועצה. תותאם לאופי המיקום בה תוצב ותתאפשר גמישות ברמת הפיתוח

בכל המבואות תוצב מפה תיירותית הכוללת מסלולי הליכה רגליים, אופני שטח, אופני כביש, מצפורים, חניוני פיקניק, ואתרי תיירות

מבואת מרכז המועצה (צומת ראם) |

מבואה בשיתוף יזם פרטי. רמת פיתוח גבוהה: מקום התכנסות, שירותים. תמוקם במקום בולט בירידה מכביש 3 ותמותג כמרכז מידע אזורי. אפשרות לתפעול על ידי יזם המפעיל חנות תוצרת המקום / בית קפה.

מבואת כניסה ליער חרובית (כביש 383) |

מבואה בשיתוף קק"ל. רמת פיתוח בינונית: סככת כניסה, שירותים תכלול מידע על אופציות הטיול השונות במרחב לקהלי יעד שונים (הולכי רגל, אופניים וכו'). ניתן לאייש את המבואה ע"פ עונות ובחגים ובשאר ימות השנה מידע מידע אלקטרוני וויזואלי זמין למבקרים.

מבואת כניסה למושב סגולה |

רמת פיתוח נמוכה: רחבת התכנסות ושילוט. תמוקם על כביש 40, בכניסה לריכוז מושבי המועצה סגולה, נחלה וורדון. חשובה לחיבור בין מכלולי הטבע ונוף ממזרח לבין המכלול הכפרי-חקלאי ממערב.

מבואת בית ניר (כביש 353) |

רמת פיתוח נמוכה: רחבת התכנסות מוצלת ושילוט. תשמש כנקודת מפגש במסלולי הטיול המוצעים המחברים בין מתחם בית גוברין בדרום למתחם צפית-חרובית בצפון.

מבואת שדה יואב |

מבואה בשיתוף יזם פרטי. רמת פיתוח גבוהה: מקום התכנסות, שירותים ואיוש עונתי. תמוקם בצמוד לתחנת הדלק על כביש 35. ותיתן מענה לכל אתרי מערב מ.א יואב כולל אתרי נגבה ושדה יואב.

מבואת מתחם בית גוברין |

מבואה בשיתוף רט"ג והקיבוץ. רמת פיתוח גבוהה: חנות נוחות ומרכז מידע. המבואה תמוקם על כביש 35. תכנון המבואה צריך להעשות כחלק מפרוגרמה תיירותית לכל מתחם התיירות בית גוברין: מתחם האמפי, תחנת הדלק, גן לאומי מרשה, מתחם הווילות והטיגראט ומתחם התיירות העתידי של קיבוץ בית גוברין.

התכנית מציעה שלושה מוקדי תיירות להמשך פיתוח:

- חמי יואב** - פיתוח של מתחם לינה ומסחר תיירותי נוסף מצפון לאתר הקיים (כ-15,000 מ"ר למלונאות ומסחר תיירותי). חיזוק הזיקה והקישוריות של המוקד אל המרחב הסובב. מתבסס על סימבול בתמ"מ.
- בית גוברין** - עיגון היוזמות התיירותיות סביב כביש 35 למוקד של שירותי לינה ופעילות תיירותית. השענות על הגן הלאומי, גישה מיידית לשטחים פתוחים במרחב צפית ובלכיש וגישה לירושלים ות"א שעשויה להיות אטרקטיבית לתיירות חוץ.
- צפית חרובית** - התכנית תומכת בפיתוח מוקד אקסטנסיבי במרחב צפית-חרובית שיאפשר לינת קמפינג, הסעדה, מסחר ארעי תומך טיילות ורכיבה ויהווה בסיס לפעילות תיירותית בש"פ. ניצול המפגש בין דרך הקמה ובין נחל האלה כציר רחב.
- נחלה - חרבת סומייל** - מבואה מערבית ללב השטחים הפתוחים. שילוב בין שיקום המחצבה, פיתוח המצודה לקליטת קהל, מוקד תיירותי ופל"ח תיירותית במושב

