

מועצה אזורית יואב

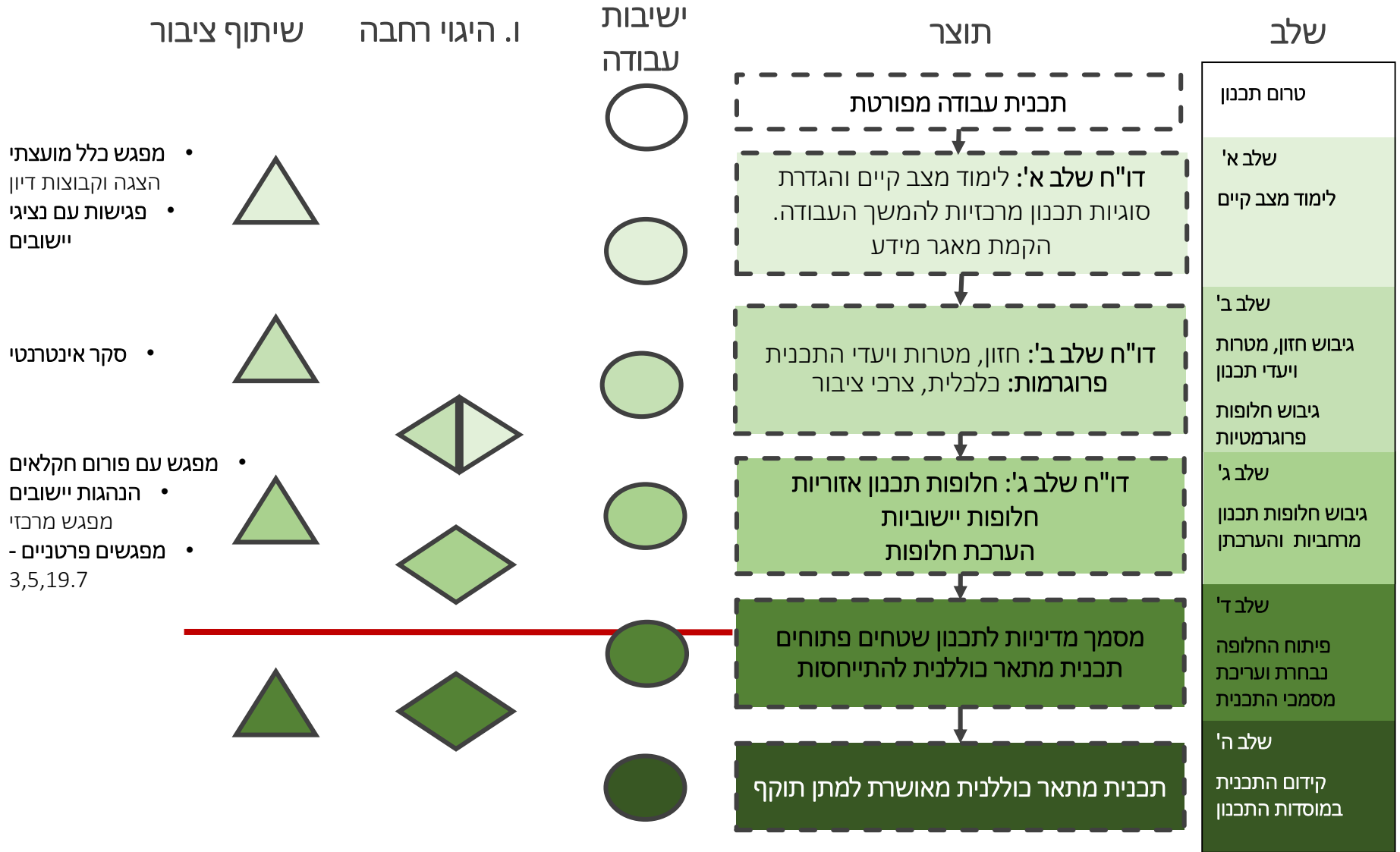
תכנית מתאר כוללנית



שלב ד' - פיתוח החלופה נבחרת ועריכת מסמכי התכנית
הצגה במליאת המועצה - 10.4.19

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	עינת פרידברג, יערה ספיר, גיאוקרטוגרפיה
חברה ודמוגרפיה, פרוגרמות לצורכי ציבור	עינת פרידברג, יערה ספיר, גיאוקרטוגרפיה
שיתוף ציבור	חגית ג'יניאו אדיב, יעדים בפיתוח
ייעוץ נופי	רותם קול, לרמן בן-שושן
יועצת שימור	פני גולדשמיד
ייעוץ סביבתי	אסף שגיא, אתוס אדריכלות תכנון וסביבה
ייעוץ אקולוגי	גיא רותם
ייעוץ תיירותי	רז ארבל
יועץ תנועה וכבישים	בתאל אגוזי, גל תכנון וניהול מערכות אורבניות
יועץ ניקוז, מים וביוב	ירון גלר

תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | תכנית העבודה



תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | שלב ד'

מהות	ממשקים
ישיבות צוות תכנון מועצתי מתקיימות באופן שוטף – תאום חלופות אזוריות ויישוביות	תיאום מול המועצה
התקיים סבב מלא עם כלל היישובים בשלב ג' התקיימו בשלב ד' – בית גוברין, גלאון, שדה יואב, כפר מנחם צפויות - נגבה, רבדים לאחר גיבוש חלופות כוללניות יערך תיאום נוסף מול כל יישוב	תיאום מול יישובים
ייתקיים במהלך מאי – יולי - מחוז דרום, רט"ג, קק"ל, משרד החקלאות	תיאום מול בעלי עניין

מהות	אבני דרך צפויות
יופץ להתייחסות ביוני	טיוטת תשריט והוראות תכנית
יופץ להתייחסות ביוני	מסמך מדיניות לשטחים הפתוחים – יהווה נספח לתכנית
	השלמת נספחי התכנית
קיץ 2019	הצגת התכנית במחוז

ראשוניות התהליך

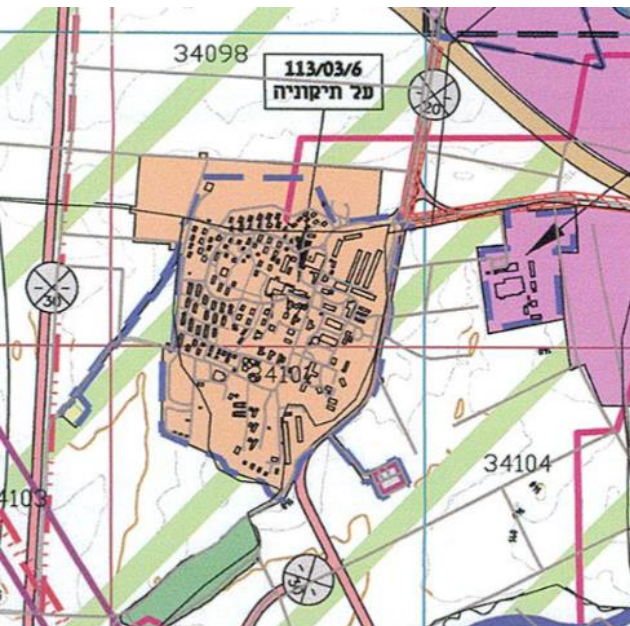
- יולי 2013, פורסם על ידי מינהל התכנון "מתווה לעריכת תכנית כוללנית ליישוב"
- יולי 2014, פורסם על ידי משרד החקלאות מתווה ראשוני לעריכת תכנית מתאר כוללנית במגזר הכפרי
- יוני 2016, הושק על ידי משרד החקלאות "מסמך מדיניות תכנון – החקלאות והכפר בישראל"
- כיום מקודמות מספר רב של תכניות מתאר כוללניות, בשלבי תכנון שונים
- כלל התכניות המאושרות והמצויות בשלבי תכנון מתקדמים, נערכות עבור רשויות ומועצות מקומיות
- נכון להיום, מקודמות מספר תכניות מתאר כוללניות במגזר הכפרי, כולן מצויות בשלבים דומים (לימוד מצב קיים – חלופות תכנון). שתיים מתכניות אלו מקודמות כפיילוט של מנהל התכנון, תכניות ראשונות החלו במסגרת תכנית עבודה רב שנתית של מנהל התכנון. שאר התכניות מקודמות על ידי המועצות בסיוע משרד החקלאות וגורמים נוספים.

מתוקף כך – על תכנית המתאר הכוללנית למועצה לגבש תפיסת תכנון אשר תתאים למאפייניו הייחודיים של

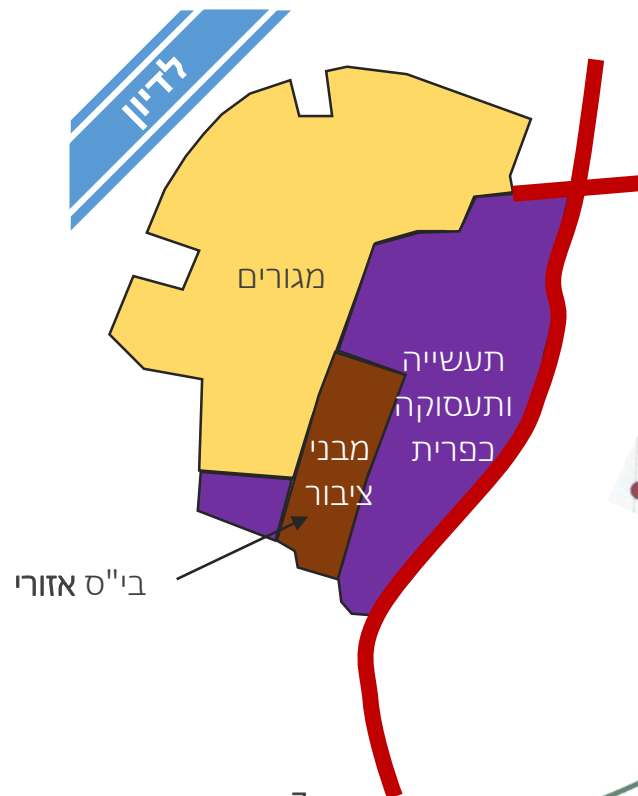
המרחב הכפרי ולהיות שותפה בעיצוב תהליך ותוצרים מוסכמים שיביעו תפישה זו

סימון ייעודי הקרקע המוכללים | יישובים

- התכנית תקבע ייעודים מוכללים בכל אחד מהמתחמים
- שמו של כל יעוד מעיד על השימוש העיקרי, כאשר סל השימושים ליעוד הוא שיגדיר את מידת שילובו עם שימושי הקרקע המשניים
- הכללת הייעודים ביישובים תיעשה באופן שיאפשר פיתוח של אזורי המגורים ושל שטחי התעסוקה והתעשייה הכפרית (מבני משק, תעשייה ומלאכה, מסחר, לוגיסטיקה וכו') וכן שטחים למוסדות כלל מועצתיים או ארציים - בסמכות מקומית



251 / 02 / 6 – תכנית המתאר למועצה



9 / 113 / 03 / 6 – קיבוץ גת

מתוך התכנית
הכוללת למ.א. מגידו
גורדון אדריכלים
עבור המועצה ומנהל התכנון

מסמכים מחייבים

תשריטי ייעודי קרקע כוללניים

6 תשריטים כוללניים
פירוט הישובים והמוקדים

6 אשכולות
1:7,500

תשריט ייעודי קרקע
קנ"מ 1:25,000 | A0

הוראות התכנית

מסמכי רקע

תשריט ייעודי קרקע
מאושרים - אשכולות
A0 | 1:7500

תשריט ייעודי קרקע
מאושרים - ארצי ומחוזי
קנ"מ 1:25,000 | A0

תשריט ייעודי קרקע מאושרים
כוללני קנ"מ 1:25,000 | A0

מסמכים מנחים

נספח תחבורה ותשתיות

גליון קנ"מ 1:25,000 | A0 / חוברת

❖ נספח מלל לפי צורך

נספח הנחיות להעצמת
הזהות החקלאית במושבים

נספח הנחיות מרחביות
לשימור המרחב הקיבוצי

נספח ישום וכלים משלימים

נספח מעקב ובקרה

שטחים פתוחים - נופי

סביבתי ושימור

גליון קנ"מ 1:25,000 | A0 / חוברת

❖ נספח נופי / סביבתי /
תיירות / שימור לשטחים
פתוחים

❖ נספח מנחה למסדרונות
אקולוגים

❖ נספח חקלאות

נספח פרוגרמה

❖ נספח פרוגרמת אוכלוסיה,
דיור ושירותי ציבור

❖ נספח כלכלי

נספח עקרונות תכנון

6 אשכולות

1:7,500

אשכול לב
המועצה

נספח תחבורה מוקד /
אשכול 1:7,500

הנחיות לשימור בתחום
הישובים

הנחיות נוף בתחום
הישובים / מוקדים

- תשריט יעודי הקרקע של כלל המועצה מבטא את פרישת מוקדי הפיתוח והישובים ביחס לשטחים הפתוחים.
- יעודי השטחים הפתוחים הם כוללניים: יער, שמורת טבע, קרקע חקלאית, נחל/ תעלה/ מאגר מים ושטחים פתוחים.

הוראות התכנית

תשריט יעודי קרקע

קנ"מ 1:25,000 | A0

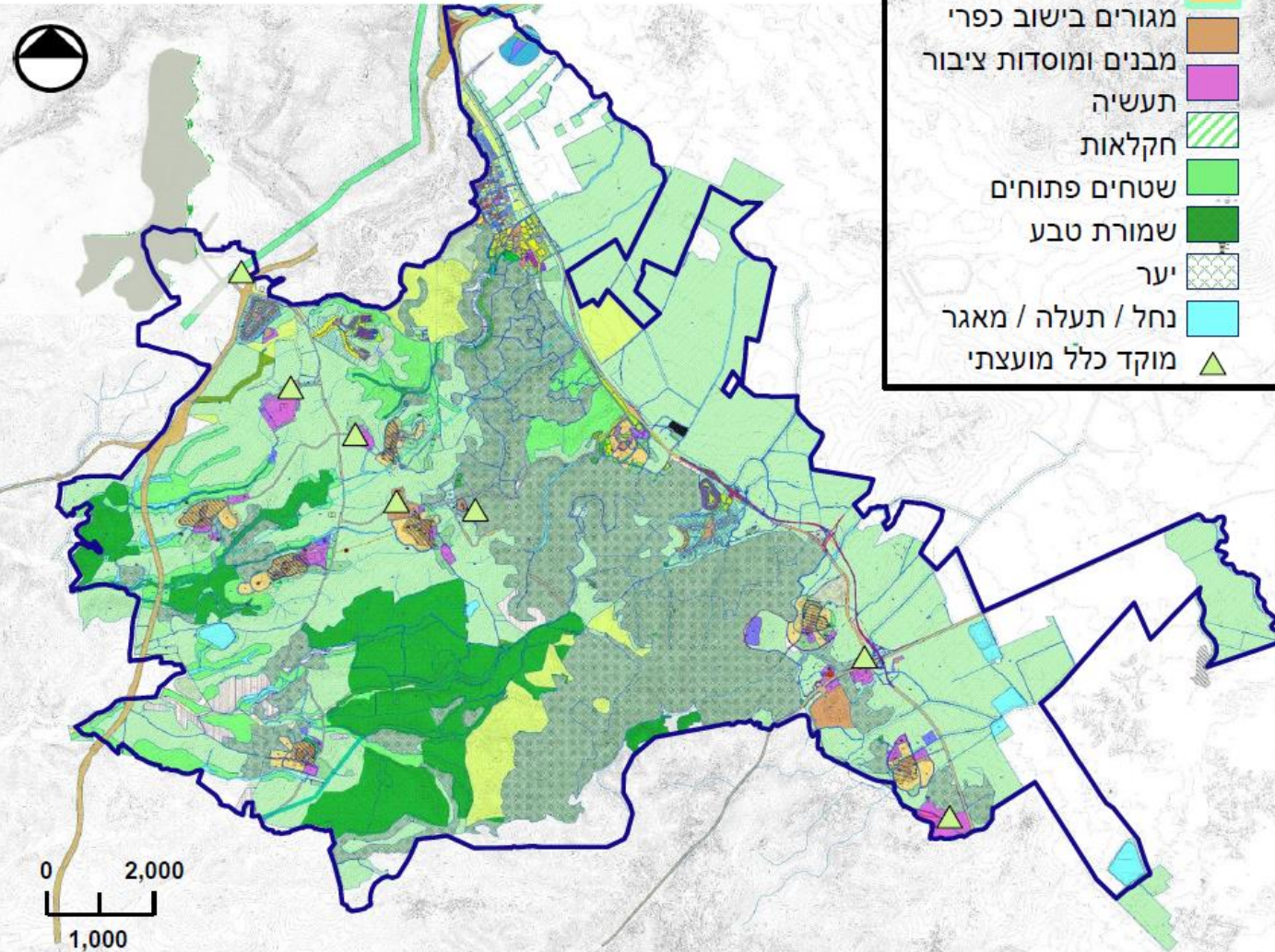
מוצע בהתאם להמלצות במסמך
מדיניות תכנון החקלאות והכפר
בישראל

גיליון של תשריט מרחבי הכולל:

- ❖ ייעודי קרקע מוכללים
- ❖ פרישת השטחים הפתוחים וסוגיהם
- ❖ תחבורה
- ❖ תשתיות עיקריות: חשמל, גז...
- ❖ פרישת הישובים
- ❖ פרישת מוקדי הפיתוח (תעסוקה, מוסדות ציבור, תיירות...)

יעודי קרקע עיקריים

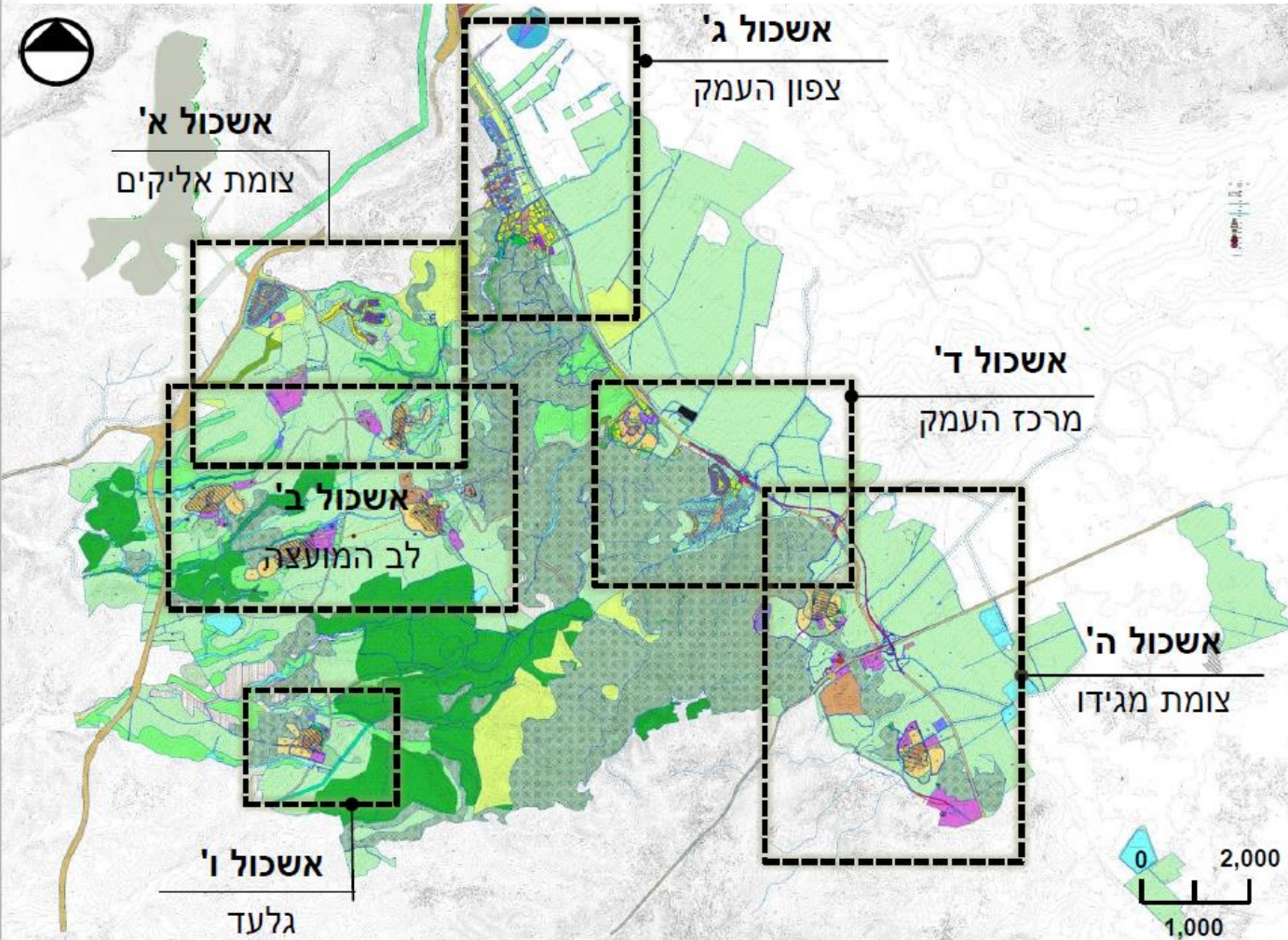
- דרכים
- מגורים בישוב כפרי
- מבנים ומוסדות ציבור
- תעשייה
- חקלאות
- שטחים פתוחים
- שמורת טבע
- יער
- נחל / תעלה / מאגר
- מוקד כלל מועצתי



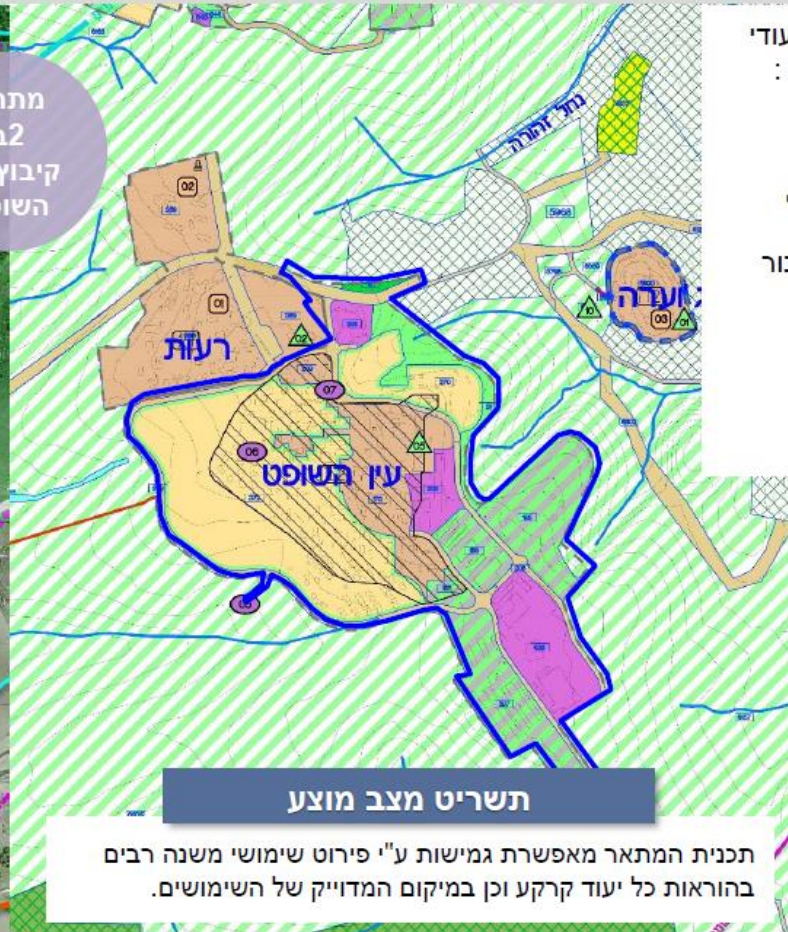
פירוט הישובים והמוקדים

חלוקת המרחב לאשכולות הכוללים ישובים, מוקדים ושטחים פתוחים ופירוטם

בכל אשכול הוגדרו הישובים והמוקדים כמתחמים שיפורטו במסמכי התכנית



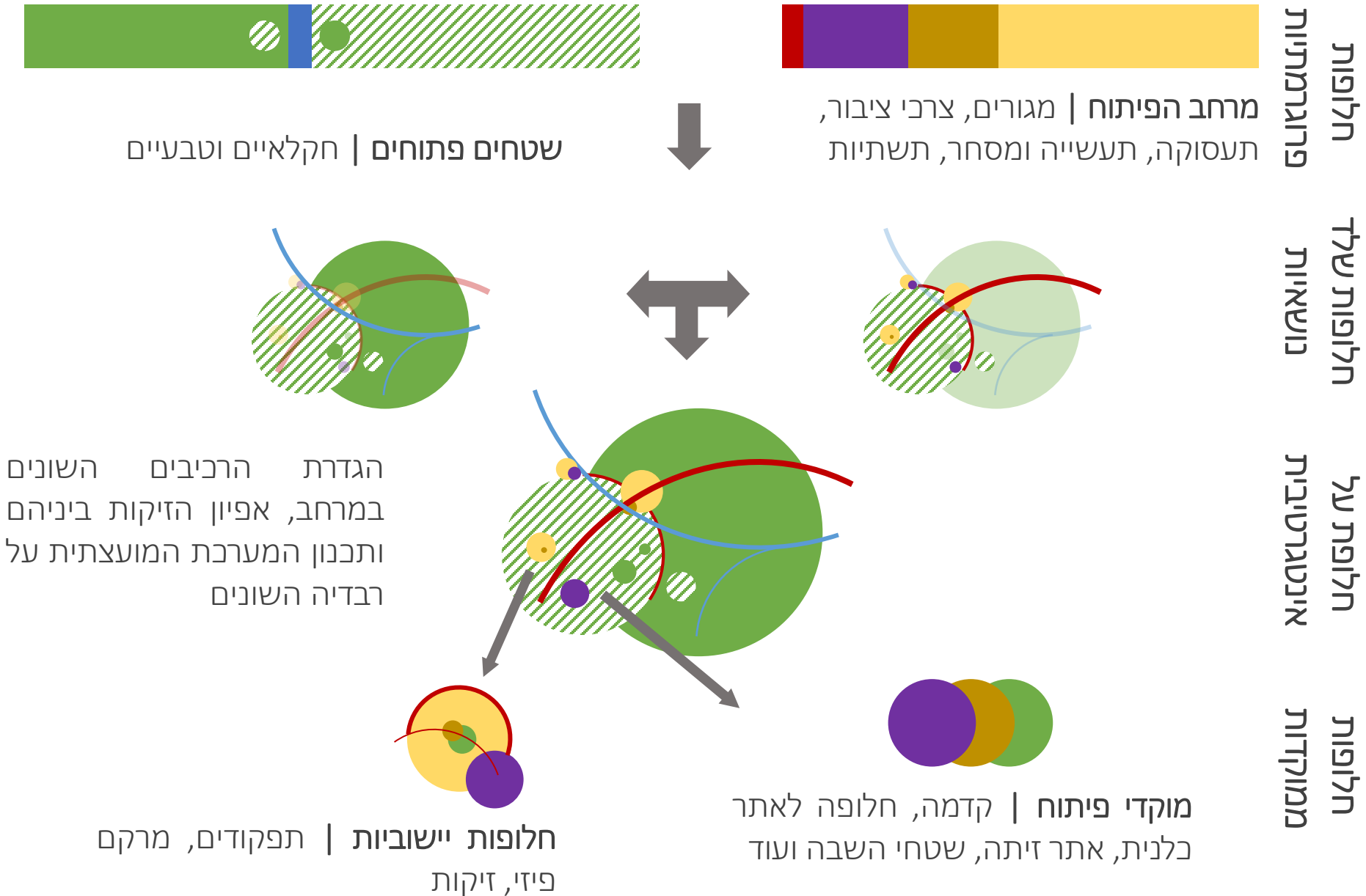
אשכול	ישוב / מוקד
א. צומת אליקים	אליקים
	עין העמק
	מוקד צ.אליקים
	מבוא כרמל
ב. לב המועצה	עין השופט
	רמת השופט
	דליה
	רמות מנשה
	רעות
	ג'וערה
	מתחם המועצה
ג. צפון העמק	יקנעם
	הזורע
ד. מרכז העמק	משמר העמק
	מדרך עוז
ה. מוקד מגידו	גבעת עוז
	מגידו
	צומת מגידו
ו. גלעד	גלעד



התשריט כולל שישה ייעודי קרקע מוכללים בישובים:

- דרכים
- מגורים בישוב כפרי
- מבנים ומוסדות ציבור
- תעשייה
- משק
- בית עלמין

גמישות לישוב בהחלפות שטחים בין מיקום שימושי משק ותעשייה ללא שינוי ההיקף שנקבע בתכנית המתאר לכל ייעוד.	משק ותעשייה	
ייעוד גמיש המאפשר שימושים של שטחי ציבור, שצ"פ, מוסדות בריאות, שפ"פ, חניות, יחידות דיור קטנות (עד 55 מ"ר) ושימושי תיירות סמוך ללב הקיבוץ	מבנים ומוסדות ציבור	
כולל שימושים למגורים, שבילים, דרכים מקומיות, חניות מרוכזות ושצ"פים	מגורים בישוב כפרי	



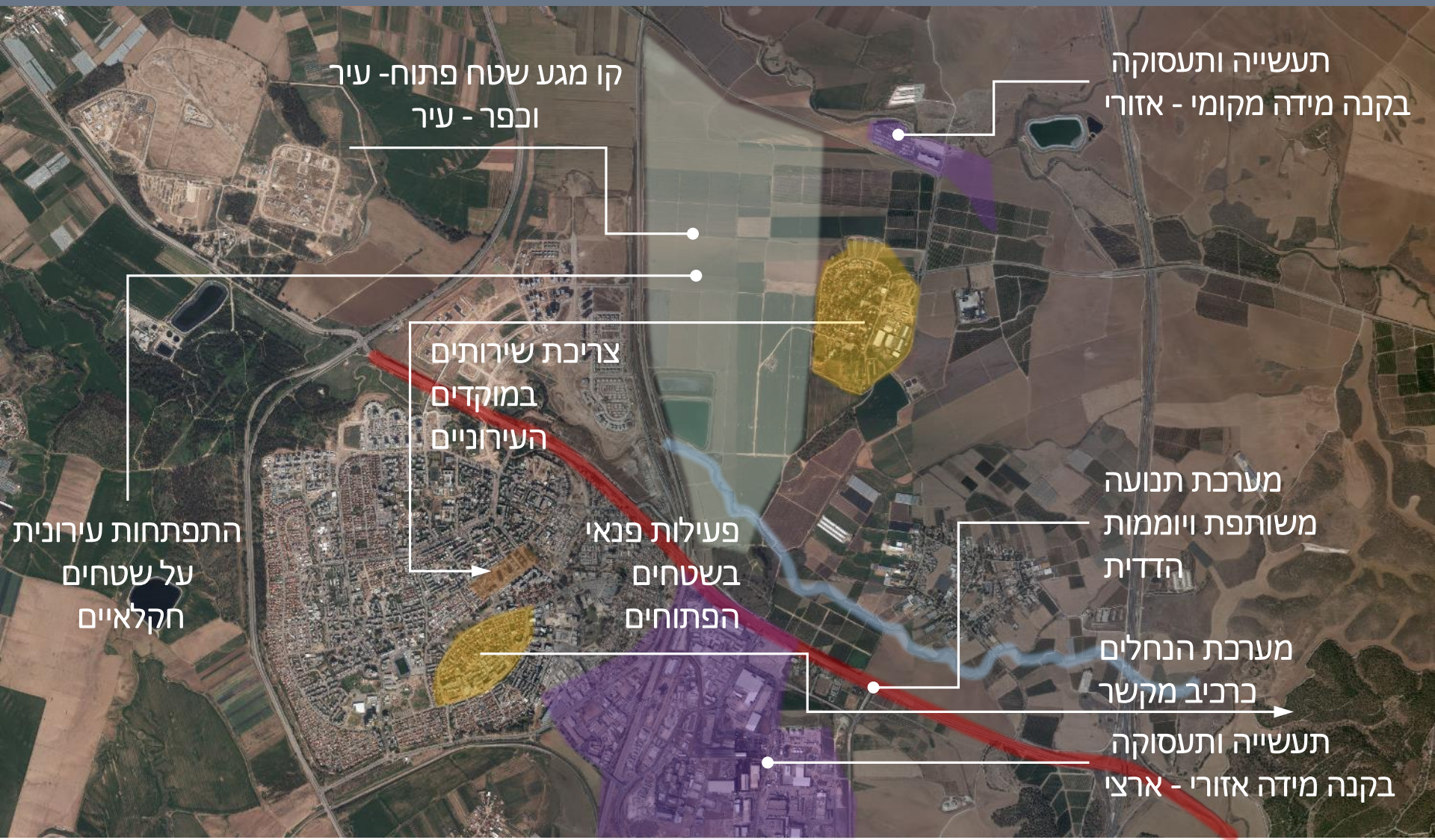
תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | רכיבי המרחב הכפרי ביואב

שטחים פתוחים

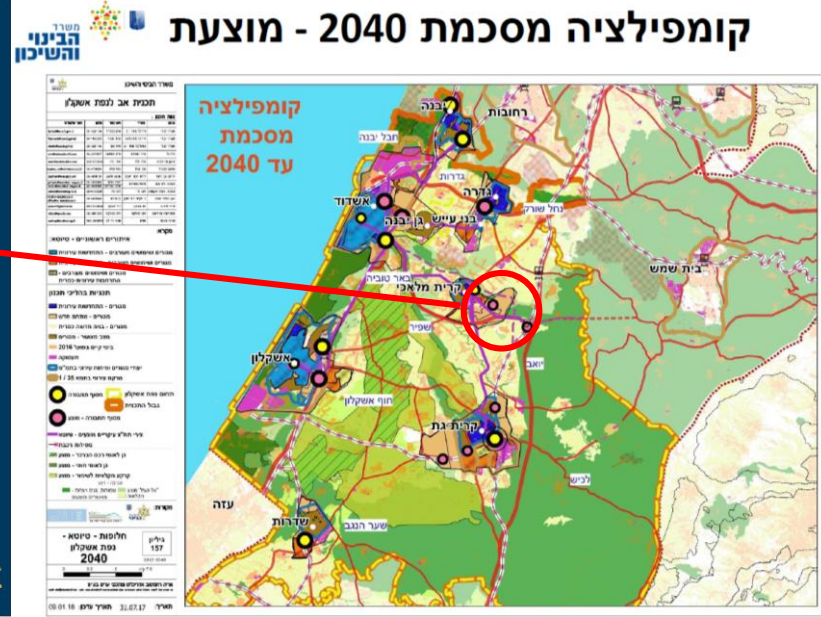
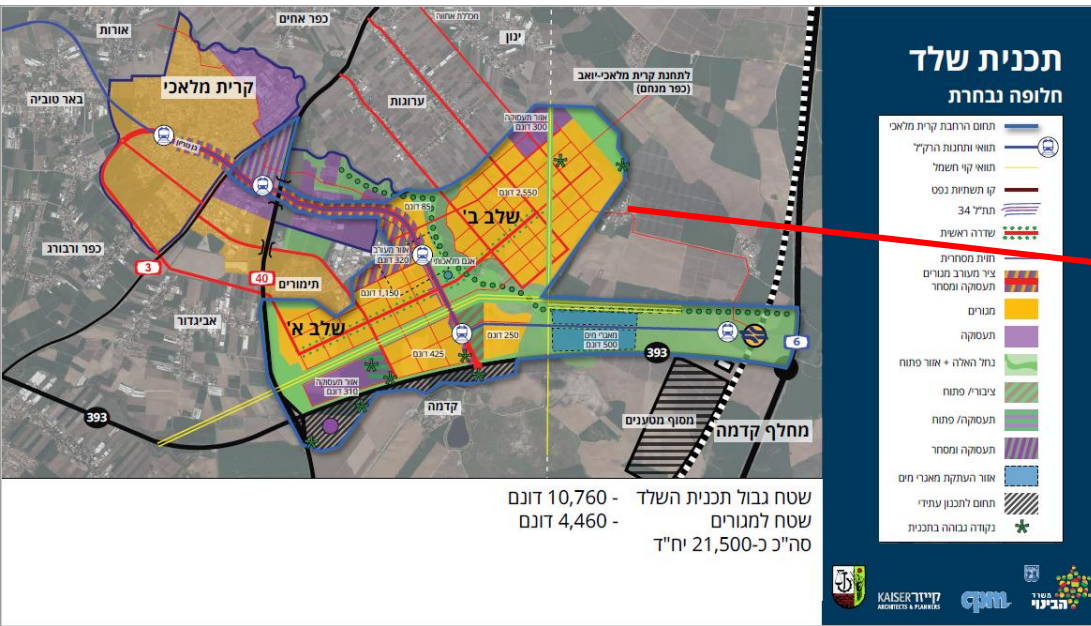
התיישבות וקהילה



תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי



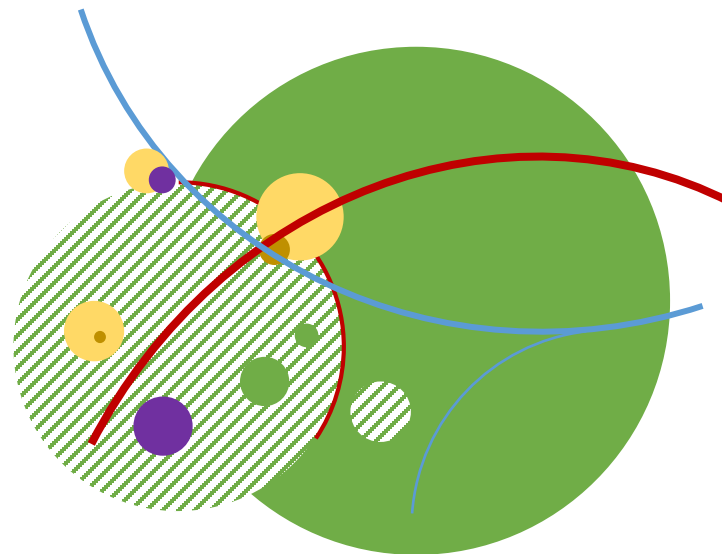
תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי



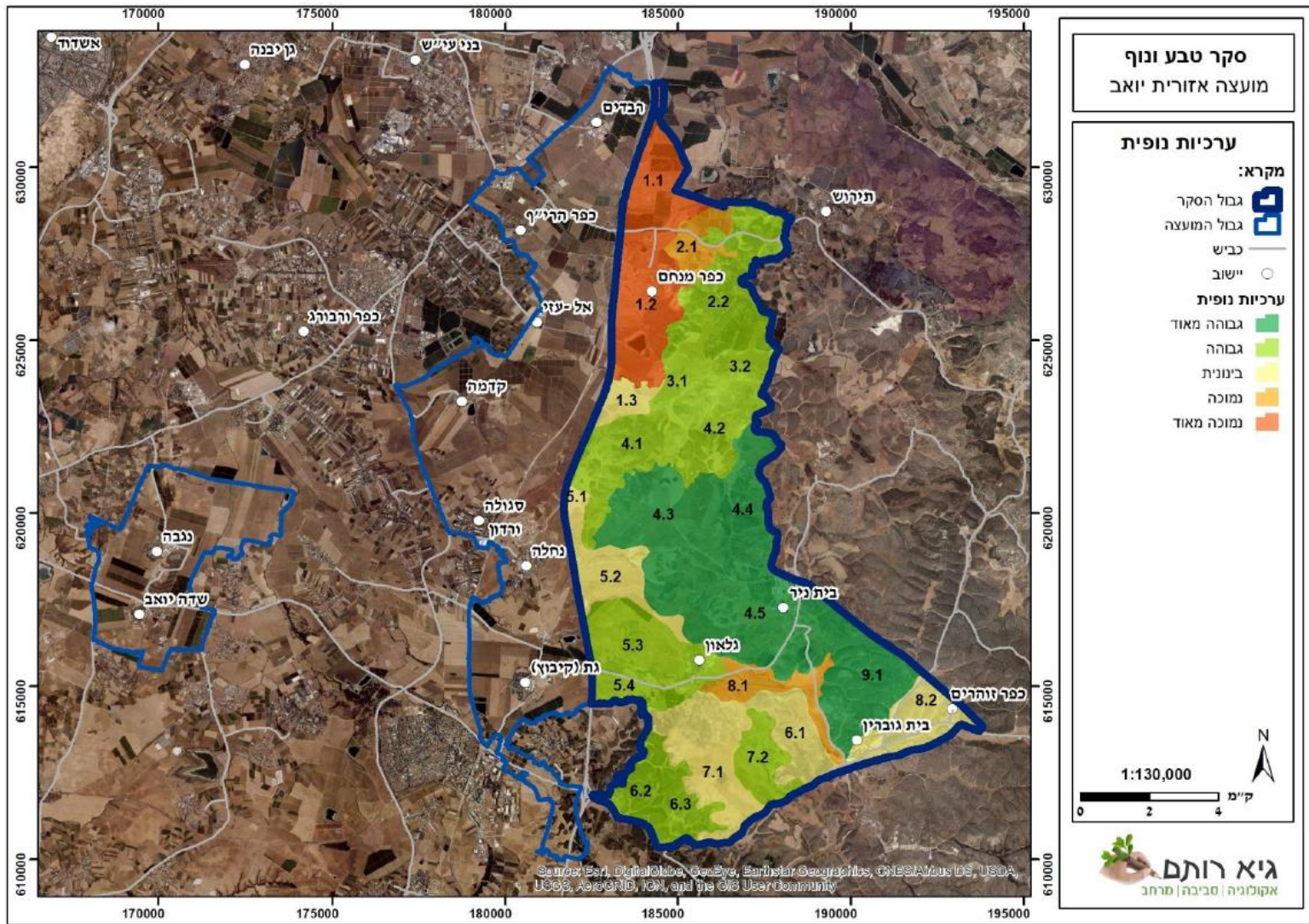
תכנית תימורים | הרחבת קריית מלאכי מזרחית לכביש 40. בתכנית השלד כ-20,000 יח"ד מתוכן יקודמו בשלב ראשון כ-6,000 בתכנון מפורט. התכנית צפויה לכלול חיבור בין כבישים 6 ו-40 (כביש 393) עם אפשרות לתחנת רכבת עתידית. התכנית גובלת באל עזי ובכפר הנוער קדמה.

תכנית אב לנפת אשקלון | כ-250,000 יח"ד מתוכננות בנפה עד 2040. במרחב יואב מתוכננות הרחבות לקריית מלאכי (תימורים) וקריית גת (כרמי גת מזרח וקריית גת מערב). לתכנית פרק שטחים פתוחים התומך בשימורו של המרחב שמזרחית לכביש 6.

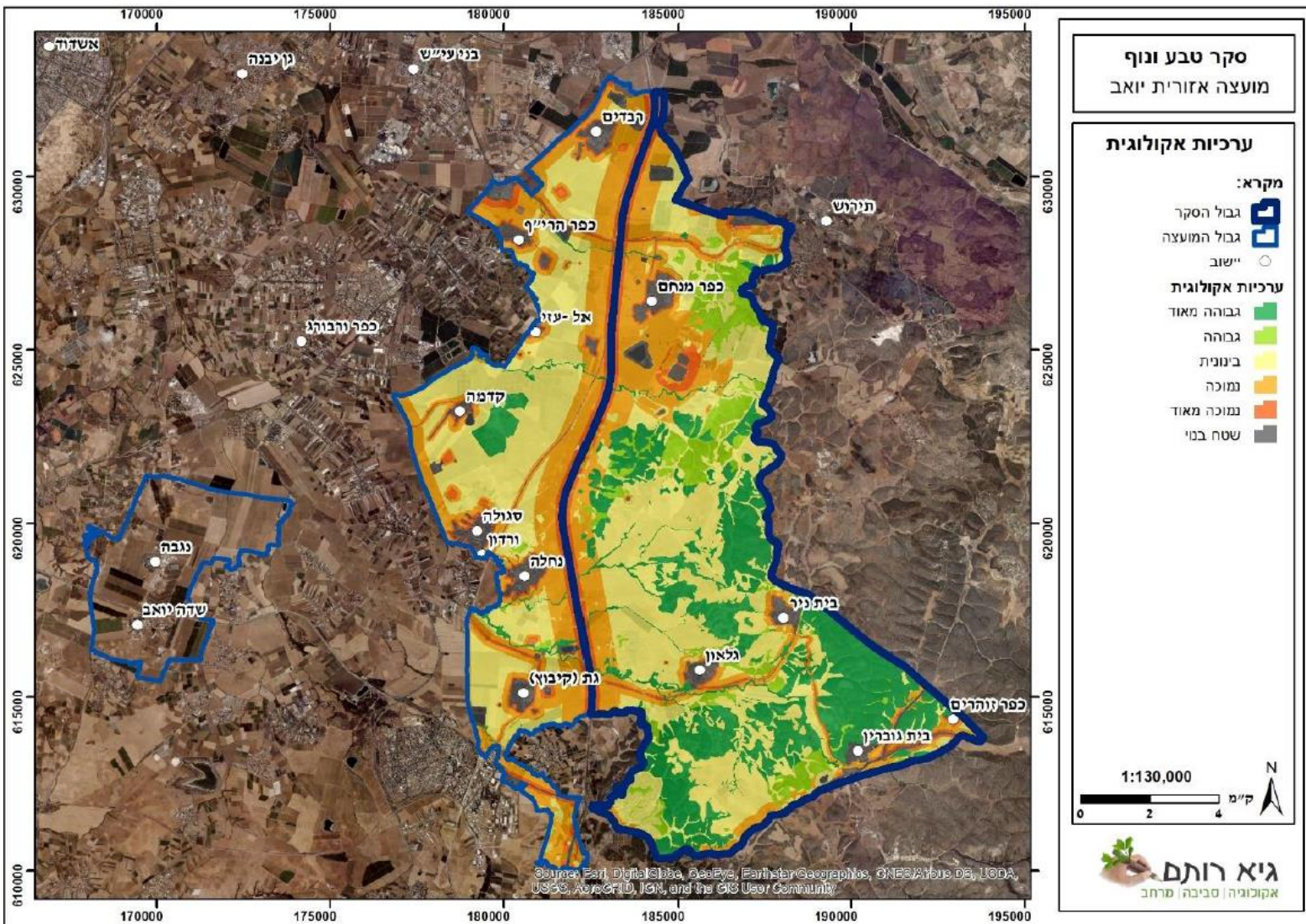
סוגיות אזוריות



סקר טבע ונוף | יחידות הנוף - ערכיות נופית



סקר טבע ונוף | ערכיות אקולוגית



ערכיות בוטנית

שטחים פתוחים

שטחים פתוחים	חלקאות	1	2	3	4	5
1	1	1	2	2	3	5
2	2	2	2	3	3	5
3	2	2	3	3	4	5
4	3	3	3	4	4	5
5	3	5	5	5	5	5

- **פיתוח הבריכה בקדמה ומחצבת נחלה כאתרי טבע מקומיים** - שבילים, נקודות תצפית, שילוט והנגשת מידע, פעילות חינוכית תומכת

- **אגרואקולוגיה - שימירה על כתמים טבעיים** (סוגיה בכוללנית), צמצום **אזורי חייץ בין חלקות** וזריעת צמחי בר, **שימור שולי חלקות** - זריעת מינים מקומיים, מניעת הפרעות, **צמצום מזהמים, עיבוד משמר קרקע** - במיוחד בסמוך לערוצי נחלים, **גיוון הפסיפס החקלאי** - סוגי גידולים ומורכבות מבנית.

- **שיקום נחלים** - אפיק הנחל, גדות הנחל (רצועת מגן) ורצועת מסדרון לאורך הנחל (רצועת השפעה).

- **מסדרונות אקולוגיים - הגדרת התחום ועיגון בתכנית המתאר, הנחיות פיתוח בתחום המסדרון** - סוג ורמת הפיתוח, גידור ידידותי, טיפול בקווי חשמל, חציית תשתיות אורכיות ככבישים ומסילות, ממשק חקלאי מקיים, שימור קרקע, הפחתת ריסוסים, הותרת שולי שדה לא מטופלים.

- נקודת המוצא היא כי מרבית השטחים הטבעיים במועצה **מעוגנים או מקודמים** בתכניות לגנים לאומיים, שמורות ויערות (למעט מספר שטחי יער קטנים).
- מקור איכותם של השטחים הפתוחים של מזרח המועצה הוא **במרקם המשלב גבעות יער ובתה וחקלאות פתוחה בערוצים. המשארים הטבעיים** בשטחים החקלאיים גם הם רכיב משמעותי מבחינה נופית-אקולוגית.
- עיקר הדיון יתמקד **באופי השטחים החקלאיים** של המועצה **ובקו המגע** עם השטחים הטבעיים.
- הפריסה המרחבית, המאפיינים והכלים ליישום של כל אחד מהמרחבים החקלאיים המוצעים נמצאים **בדיון עם בעלי העניין השונים** לרבות יישובי המועצה, במסגרת שלב החלופות היישוביות המתקיים כעת.

חלופות שטחים פתוחים | תיפקודים, שימושים וייעודים

הגדרה	ייעודים ושימושים	תפקודים	
שטחים המיועדים לשימור במצבם הטבעי	שמורות טבע ויער טבעי לשימור	שטחים טבעיים	בעלי יכולת למסדרון אקולוגי
שטחים שמורים בעלי ייעוד המאפשר פיתוח לצרכי תיירות, פנאי ונופש ושטחים פתוחים שאינם בעלי מעמד סטטוטורי(לרב אזורי נטיעות מקומיים)	גן לאומי ויער נטע אדם		
במסגרת תמ"א 22 ותכנון מפורט של קק"ל	נטיעות בגדות נחלים	נחלים	בעלי יכולת למסדרון אקולוגי
בהתאם לעקרונות תכנית האב לאגני ניקוז שורק – במרחב זה יכולו מגבלות על סוג ואופי הפיתוח	מרחבי נחלים		
שטחים חקלאיים הגובלים בשטחים טבעיים ומהווים יחד איתם חלק מהמרקם הנופי-אקולוגי הייחודי של שפלת יהודה ויואב בפרט, ועל כן נדרשות בהם הנחיות מחמירות	חקלאי מוגן / פתוח	חקלאי	בעלי יכולת למסדרון אקולוגי
שטחים חקלאיים בהם ניתן להנחות את סוג והיקף הבינוי והמתקנים החקלאיים בהתאם למאפייני הסביבה ולמדיניות משרד החקלאות	חקלאי		
שטחים חקלאיים בהם ניתן לאפשר גם פיתוח חקלאי אינטנסיבי הדורש היקפי בינוי ומתקנים גדולים, בהתאם למדיניות משרד החקלאות. חובם מערבית לכביש 6 ומיעוטם סביב יישובי דרום המועצה.	חקלאי אינטנסיבי		
שטחים צמודי דופן ליישובים ומוקדי פיתוח בהם יש עדיפות לריכוז בינוי חקלאי, בהתאם למדיניות משרד החקלאות. בעלי חשיבות במיוחד ביישובי דרום המועצה.	ריכוז מבנים חקלאיים		

חלופות שטחים פתוחים | תיפקודים, שימושים וייעודים

תפקודים				מסדרון אקולוגי			
תפקודים				נחלים	טבעי		
ייעודים ושימושים	שמורות טבע ויער טבעי לשימור	גן לאומי ויער נטע אדם	חייץ נחלים ונטיעות בגדות נחלים	חקלאי מיוחד	חקלאי	חקלאי אינטנסיבי	ריכוז מבנים חקלאיים
מבנים חקלאיים *	---	---			עדיפות לצמידות דופן		
פוטו-וולטאי	---	---			עדיפות לשימושים חקלאיים		
מאגרים	---	---					
התערבות בהנחיות גידור, תאורה, ריסוס					בקו מגע עם שטחים ערכיים		
הכוונת סוגי גידולים ופיתוח חקלאי	---	---					
קידום חקלאות תומכת סביבה	---	---					---
שילוב פעילות פנאי ונופש							
תיירות חקלאית	---	---					

* לדיון:

- אילו מבנים חקלאיים? – בע"ח, עיבוד ואחסנת תוצרת, בתי צמיחה?
- קריטריונים למיקום - שיוך קנייני, נגישות ליישוב ולשטח החקלאי, צמידות דופן למוקדים קיימים, היבטים נופיים ואקולוגים

כלים ליישום

קיימים מספר כלים אפשריים ליישום שיקבעו בהתאם לסוג העקרון התכנוני ולהבנות עם בעלי

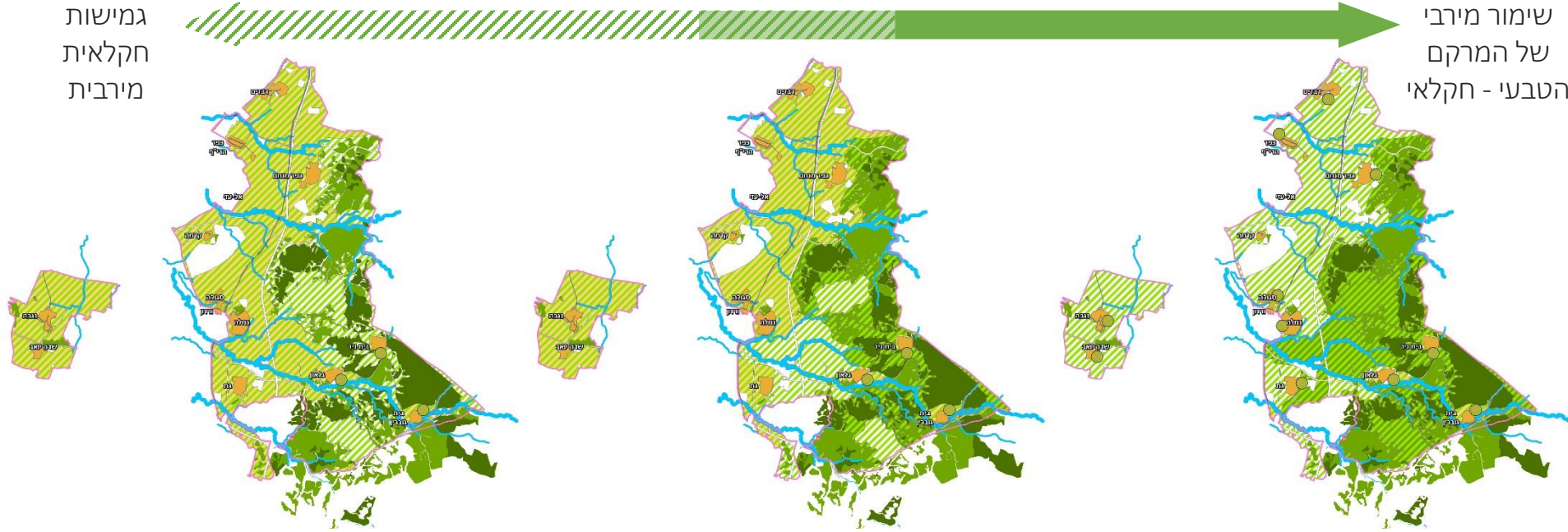
העניין השונים:

- הטמעה **בתכנית אב** (מדיניות מועצתית בשיתוף היישובים)
- הטמעה **בתכנית הכוללת** – כחלק מהמסמכים המחייבים או במסגרת נספחים מנחים
- הטמעה **בתכניות העוסקות במרחב** שמעבר לגבולות המועצה: תמ"א 1, נספח נופי בתמ"א 35, עדכון תמ"מ דרום, מדיניות לשכת התכנון, מדיניות רשות הניקוז ועוד

חלופות שטחים פתוחים | משמעויות

גמישות
חקלאית
מירבית

שימור מירבי
של המרקם
הטבעי - חקלאי



חלופה 3	חלופה 1	חלופה 2	
ללא	סביב הלב הטבעי	סביב לב טבעי + שטחים חקלאיים כלואים עלי שטח טבעי ונחלים	חקלאי מוגן / פתוח
סביב לב טבעי + שטחים חקלאיים כלואים עלי שטח טבעי	שטחים חקלאיים כלואים עלי שטח טבעי ונחלים	שטחים מערביים	חקלאי
שטחים מערביים כולל אזור נחל גוברין מערבית לגלאון	שטחים מערביים	ללא	חקלאי אינטנסיבי
יישובים דרום – מזרח המועצה	יישובים דרום – מזרח המועצה	כל יישובי המועצה החקלאיים	ריכוז מבנים חקלאיים

צמצום אינטנסיביות החקלאות והבינוי
החקלאי סביב הלב השמור, כל שאר
השטח מאפשר פיתוח אינטנסיבי

קידום חקלאות פתוחה והנחיות
סביבתיות-נופיות סביב הלב הטבעי,
צמצום אינטנסיביות סביב נחל גוברין,
חקלאות אינטנסיבית מערבית לכביש 6

קידום חקלאות פתוחה והנחיות
סביבתיות-נופיות בכל החלק המזרחי,
ריכוז בינוי במוקדים בחלק המערבי

חלופות שטחים פתוחים | נחלים

רצועות נחל (אפיק + רצועת מגן) -

- הגדרה כתא שטח בעל ייעוד נבדל - בהתאם להגדרת תכנית אב שורק - לכיש?

• יחס לשימושים חוזרים

• הנחיות כאשר פוגש יישוב / מוקד פיתוח

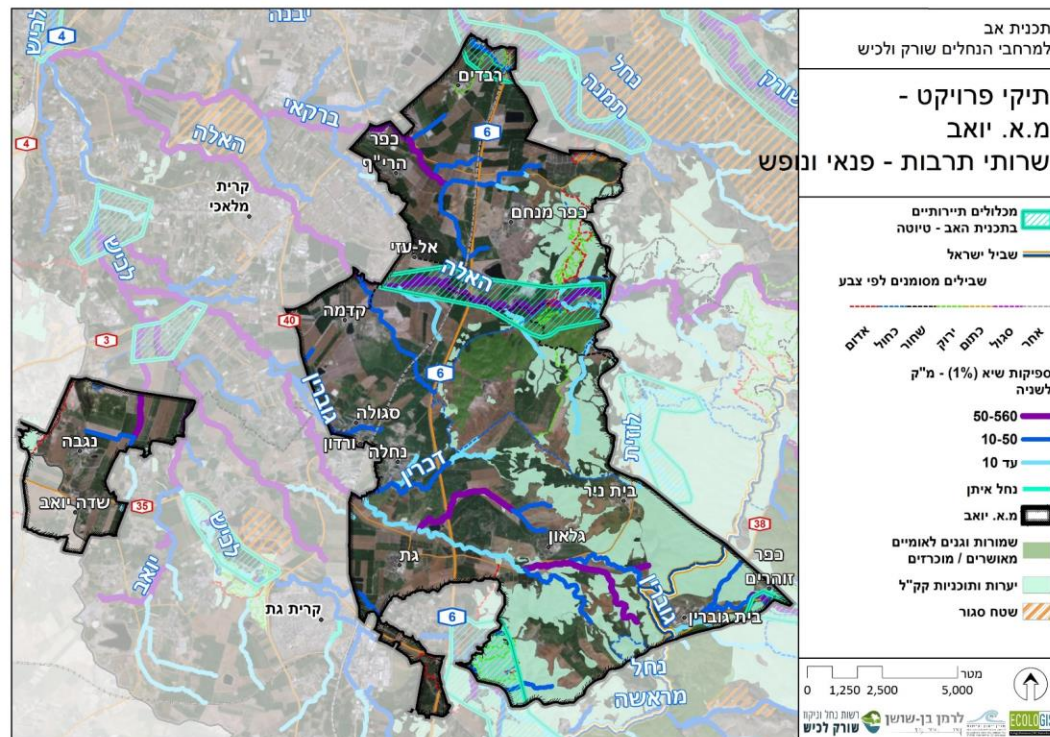
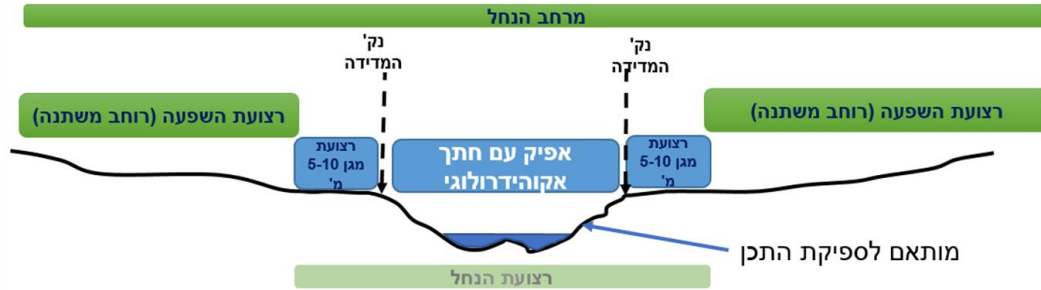
• נטיעות בגדות נחלים כאשר יש תכנית

מפורטת של קק"ל

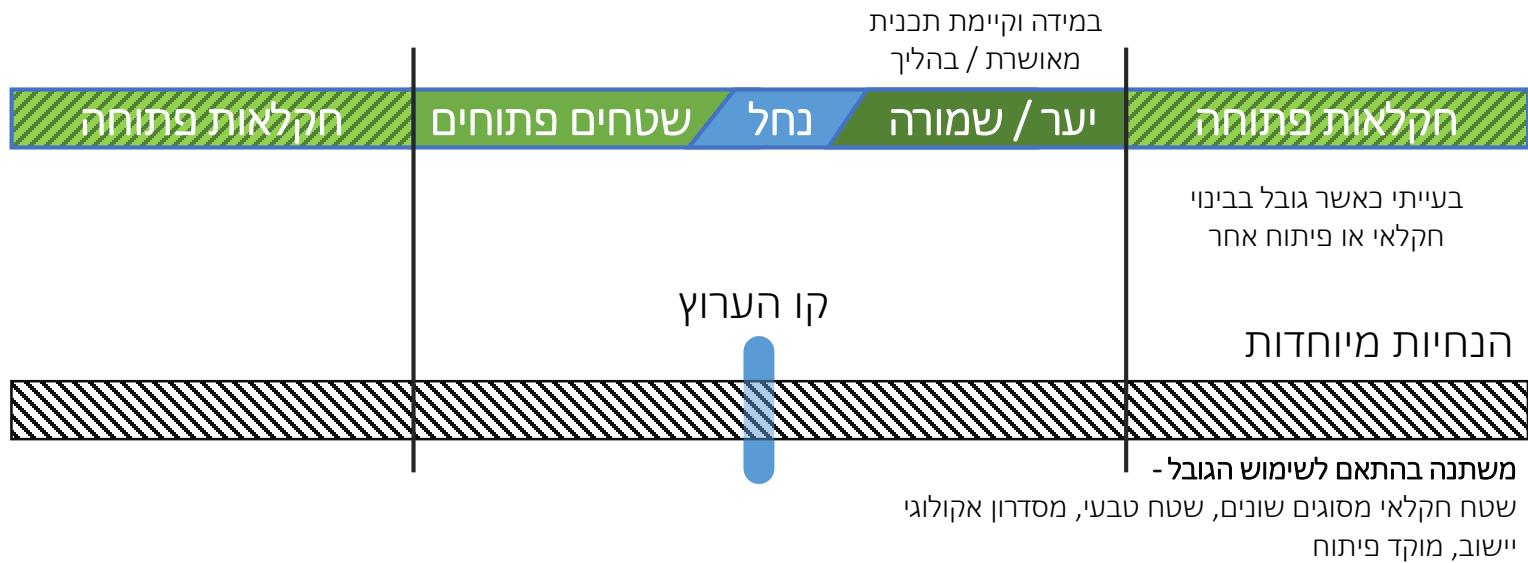
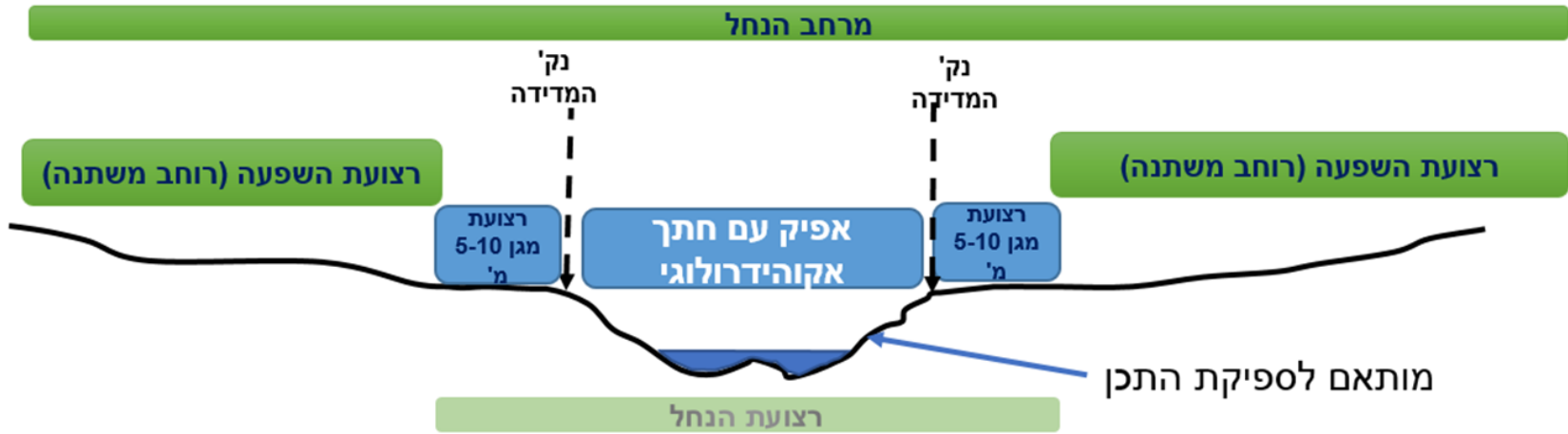
• שימושי פנאי ותיירות נלווים

רצועת השפעה

• חקלאות פתוחה בלבד?



חלופות שטחים פתוחים | נחלים - כלים



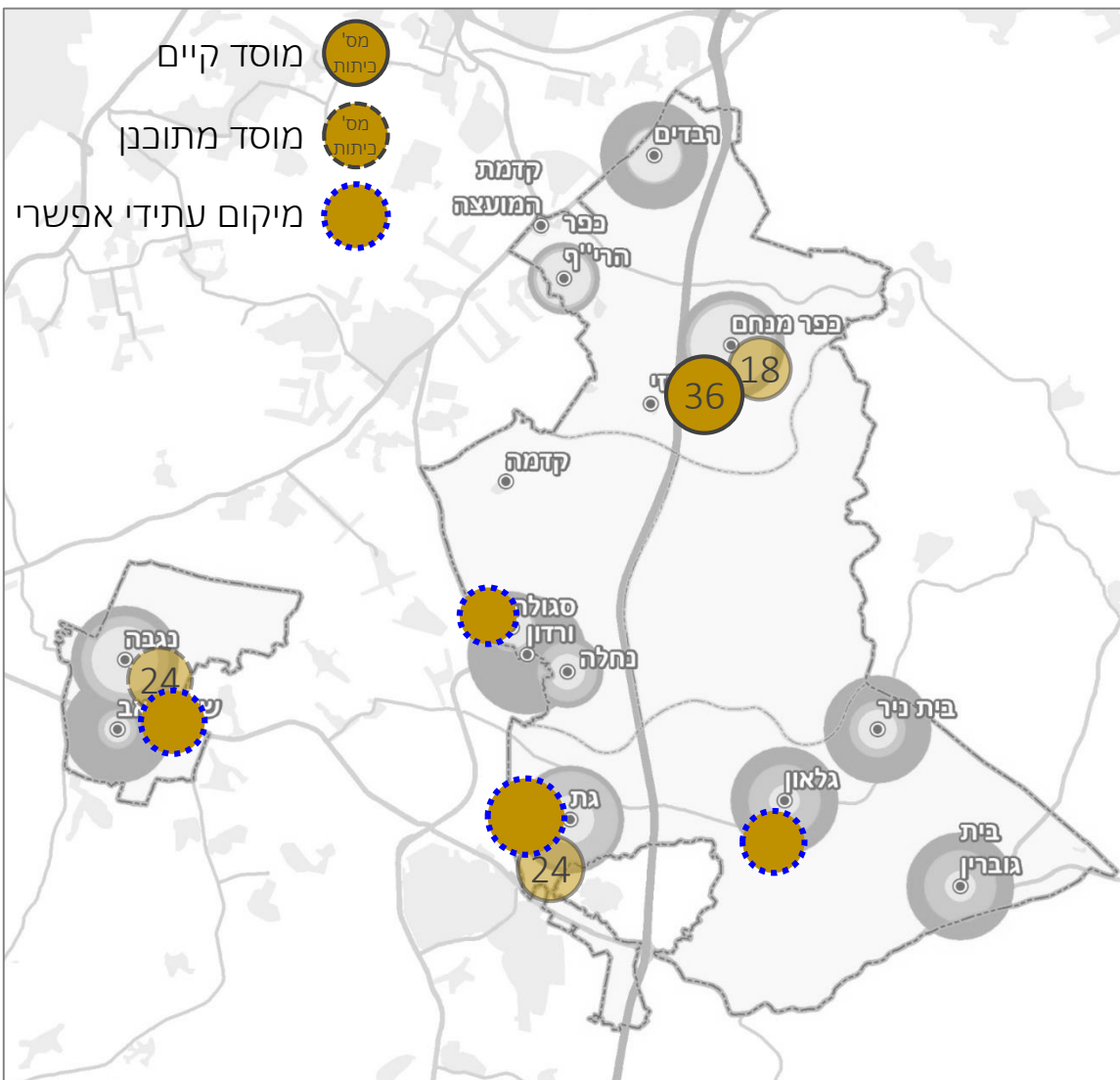
התייחסות בנספחים (לא מחייב)

סוגיות אזוריות | שטחים למוסדות ציבור מועצתיים

הערות	היררכיית שירות	מוסדות			כיתות / מתקנים				
		תוספת	קיים	נדרש	תוספת	קיים	נדרש		
מוסדות חינוך									
	ישובי		--		2	23	25	מעונות יום	
	ישובי		--		14	26	41	גני ילדים	
	אשכול		--		2	1	3	גני ילדים חינוך מיוחד	
בית ספר של 24 כיתות	אשכול	1	3	4	48	42	90	ביה"ס יסודי	
	אשכול / מועצה	1	1	2	54	36	90	ביה"ס על יסודי	
היום החינוך המיוחד מקבל מענה מחוץ למועצה	אשכול / מועצה	1	0	1	12	0	12	בית ספר חינוך מיוחד	
			שטח		שטח			עבודה לחינוך	
מוסדות קהילה ותרבות									
	אשכול	2	5+11	2	2	5+11	2	מרכז קהילתי	
קיימים: מרכזים קהילתיים ומועדונים קהילתיים ביישובים, נדרשים באשכולות מוצע אולם גדול יותר. אולי באשכול מרכזי	אשכול / מועצה	1	1	2	1	1	2	אולם מופעים	
	אשכול / מועצה	0	3	2	0	3	2	תנועת נוער	
הכוונה להקמת מרכז פעיל גדול מועצתי	אשכול	1	5	1	1	5	1	מרכז יום לקשיש	
	אשכול / מועצה		--		0	ברוב היישובים	4	מועדון יום לקשיש	
מוסדות דת									
יש לשקול הקמת בית תפילה בכל ישוב	ישובי	*	5	5	*	5	5	בתי כנסת	
	ישובי		--		0	2	1	מקווה נשים	
מוסדות בריאות									
היכן שעדיין אין	ישוב ואשכול		מחציתן באשכולות			0	9	7	מרפאה
היכן שעדיין אין	ישוב ואשכול		מחציתן באשכולות			7	2	8	תחנה לבריאות המשפחה
יש צורך בבית עלמין כלל מועצתי	מועצתי		1			1	8 יישוביים	1	בית עלמין

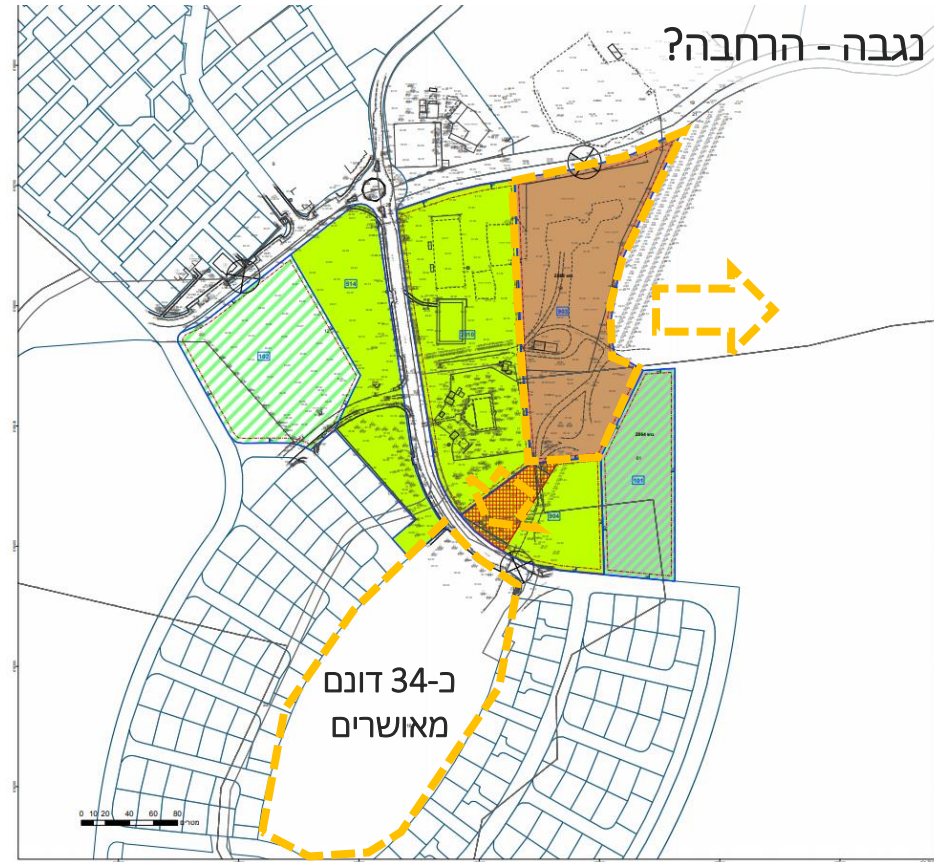
סוגיות אזוריות | שטחים למוסדות ציבור מועצתיים

שטחים מוצעים לפיתוח מוסדות ציבור מועצתיים

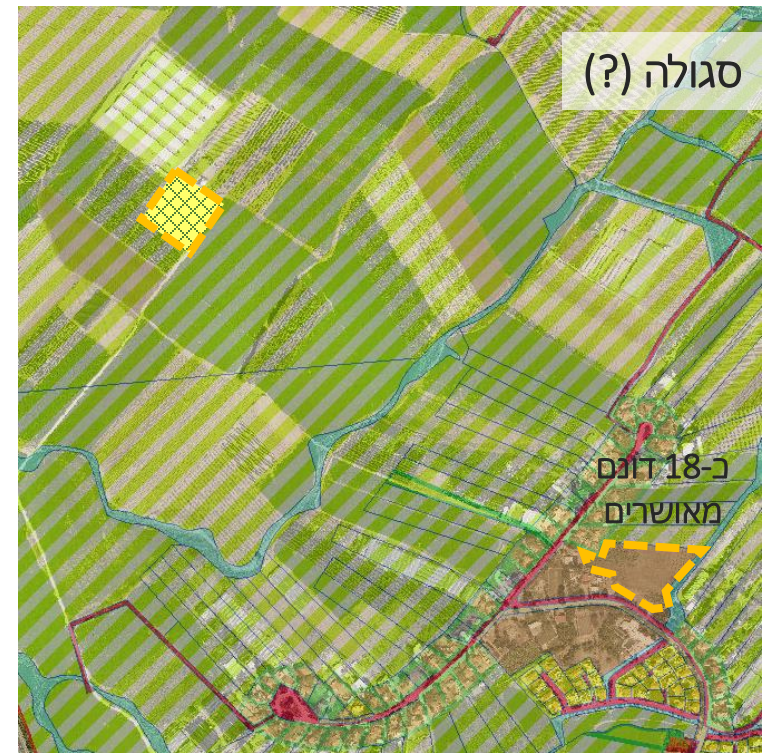
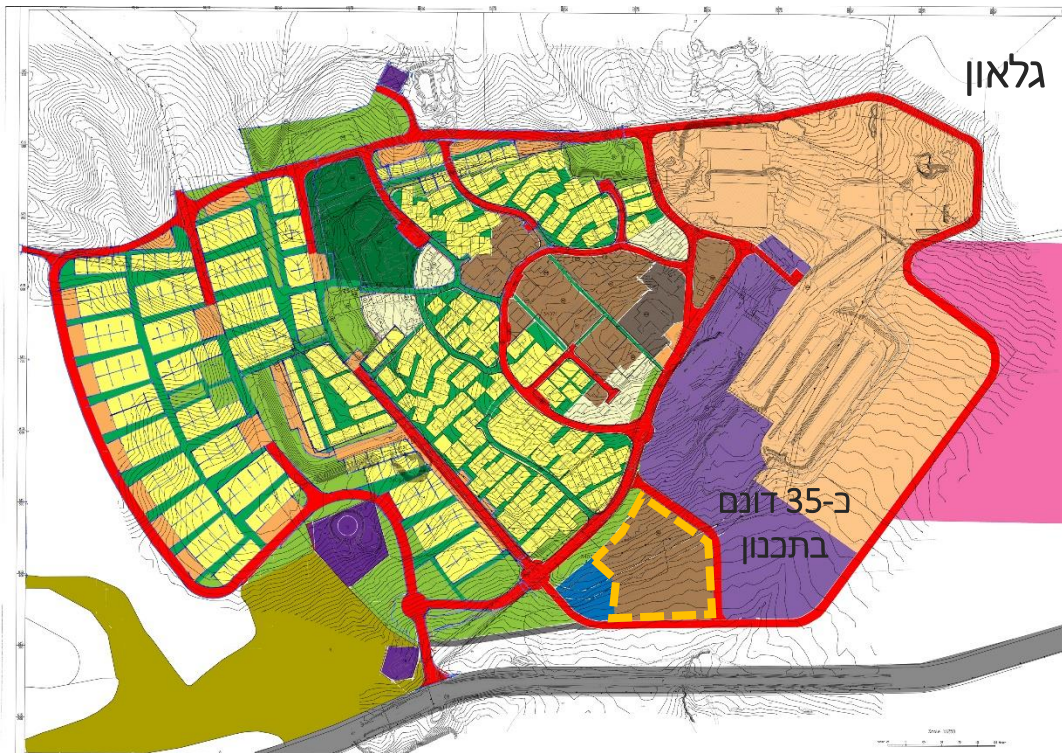


- מיעוט שטחים "חומים" מועצתיים זמינים למימוש עתידי בצפון המועצה
- בחינה של הרחבת השטח בנגבה
- עיגון השטח המוצע בגלאון
- בחינה של שימוש בשטחים לא מנוצלים בסגולה

סוגיות אזוריות | שטחים למוסדות ציבור מועצתיים



סגיות אזוריות | שטחים למוסדות ציבור מועצתיים



סוגיות אזוריות | תעשייה, תעסוקה, מסחר – סוגי המוקדים

תרומות	חסמים	היקפים	סוג	רובד
תרומה גבוהה לתעסוקה המקומית < תרומה למבנה הקהילתי של היישוב < השפעה חיובית על המבנה הפיזי של היישוב (שימור מרקם ופונקציות מסורתיות). תרומה נמוכה יחסית לכלכלת המועצה.	צורך ביזמות פרטית לצד חיבור לתפיסה תיירותית אזורית	עד 500 מ"ר לנחלה (107,000 מ"ר בכל מושבי המועצה). לרב אחוסי מימוש נמוכים	פל"ח במושבים	תעסוקה פנים יישובית
	מגבלות רמ"י (קיבוצים מעדיפים למצות זכויות באזורי תעשייה). הסדרה סטטוטורית	משתנה	שימושי תעסוקה ומסחר במוסדות ציבור / מבני משק שאיבדו את תפקידם המסורתי	
		עד 25 מ"ר ליח"ד	שימושי תעסוקה בבתים (בהתאם להחלטת רמ"י)	
תרומה גבוהה מאוד לכלכלת היישוב. תרומה גבוהה לכלכלת המועצה, אך שליטה מועטה של המועצה על התמהיל. תרומה פוטנציאלית לתעסוקה מקומית, בהתאם לתמהיל שקבע היישוב	החלטות רמ"י. תחרות עם מוקדים עירוניים	ע"פ החלטות רמ"י עד 60 דונם ליישוב (כ-500 דונם מאושרים בכל יישובי המועצה)	א.ת. קיבוציים – רבדים, כפר מנחם, גניר, בית גוברין, נגבה	מוקדי פיתוח יישוביים
	צורך בחיבור לתפיסה תיירותית אזורית וליזמות התיירותית הפרטית		מוקדי תיירות – חמי יואב, נחלה	
			עד 250 דונם ליישוב	פוטו-וולטאי בשטחים חקלאיים (ריבוי תכניות מאושרות / בהליכים)
תרומה גבוהה לכלכלת המועצה	תחרות עם אזורים סמוכים (באר טוביה, ערים)	כ-370,000 מ"ר כולל קדמת המועצה	פת"י	מוקדי תעשייה ותעסוקה מועצתיים
	שטחים פתוחים סובבים מגבילים יכולת הרחבה עתידית. נגישות אזורית	בהליך	פת"ד	
	ממשק עם היישוב ורדון	כ-40,000 מ"ר	ורדון	

סוגיות אזוריות | תעשייה, תעסוקה, מסחר – חלופות למוקדים קיימים

חלופה 3	חלופה 2	חלופה 1	סוג	חבד
	הגדרה גמישה לאזורי מגורים ומבני ציבור שתאפשר חדירת שימושי תעסוקה ומסחר בעתיד	שימור המצב המאושר (או המוצע) על פי תכניות מפורטות. פיתוח עתידי יהיה בהובלת היישוב	פל"ח במושבים שימושי תעסוקה ומסחר במוסדות ציבור / מבני משק שימושי תעסוקה בבתיים (בהתאם להחלטת רמ"י)	תעסוקה פנים יישובית
הסתכלות אזורית על גודל ותמהיל אזורי תעשייה יישוביים בהתאם לפיזורם במרחב המועצה ולתחרות האפשרית בין המוקדים	סימון שטחים להרחבה עתידית של אזורים קיימים ושטחים פוטנציאליים עבור יישובים ללא אזורים מאושרים (סגולה), בהתאם לצרכי היישובים	שימור המצב המאושר המאושר (או המוצע) על פי תכניות מפורטות	א.ת. קיבוציים – רבדים, כפר מנחם, גניר, בית גוברין, נגבה	מוקדי פיתוח יישוביים
	חיזוק על ידי עיבוי המוקד בשימושים תיירותיים נוספים		מוקדי תיירות – חמי יואב, נחלה	
הגדרת תא שטח ייעודי להקמת מתקנים עתידיים	יצירת מנגנון דיון משותף עם המחוז המתבסס על תפיסת השטחים הפתוחים האזורית	שימור התהליך התכנוני הקיים המקשה על המועצה להתנגד לפיתוח	פוטו-וולטאי בשטחים חקלאיים	
פיתוח מוקדים מועצתיים / אשכוליים חדשים	בחינת הרחבה עתידית	שימור המצב המאושר (או המוצע) על פי תכניות מפורטות	פת"י	מוקדי תעשייה ותעסוקה מועצתיים
	בחינה של מיצוי חלופי של עתדות התכנון		פת"ד	
			ורדון	

תתי מתחם גלאון - גתן שימושים אזוריים

זיתה -

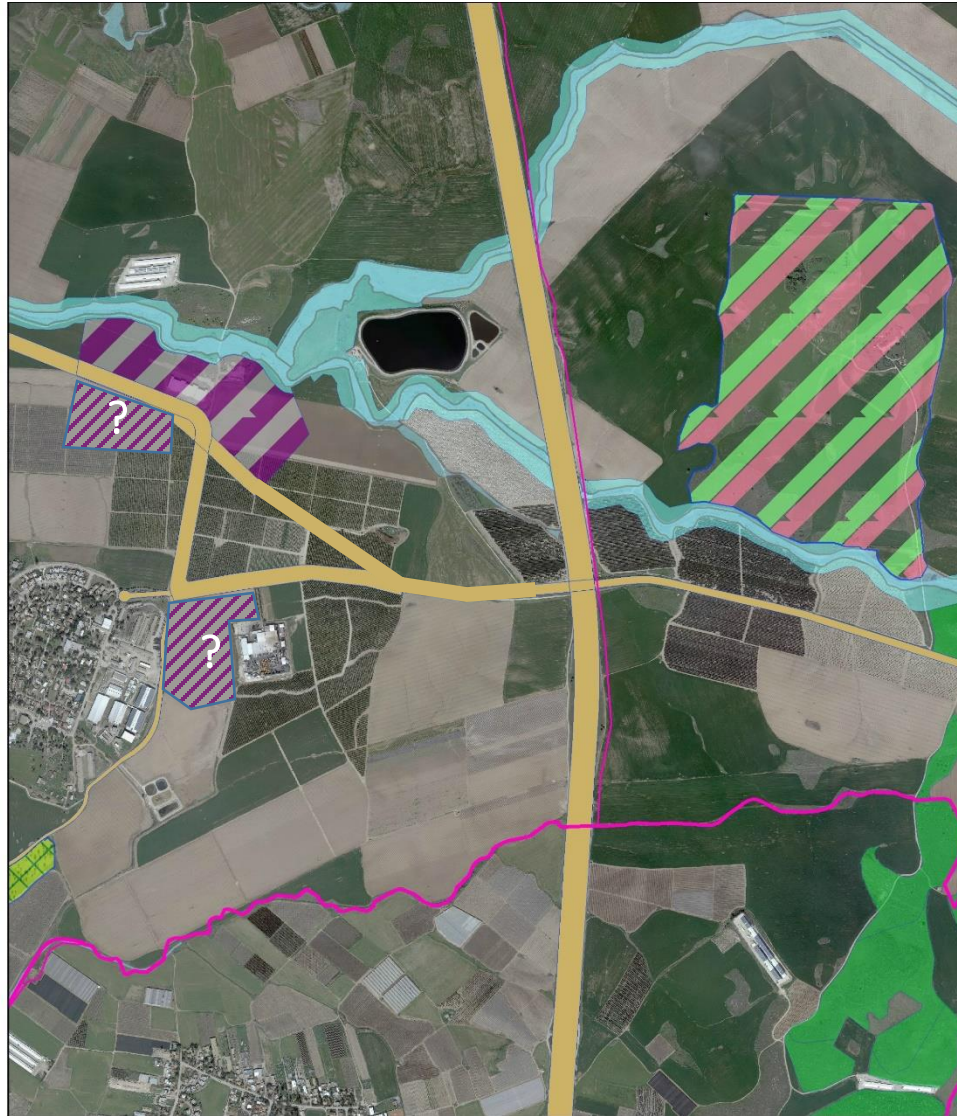
- שימושים עתידיים תוך שמירה על ממשק עם השטח הפתוח - תיירות הכוללת לינה כפרית / דיור מוגן

פתי"ד -

- בחינה של מיצוי עתודות מהכתם המתארי המאושר

דרך נופית

- הסדרה + קביעת זכות דרך



- גבול המועצה
- מתחמי תכנון
- קרקע חקלאית ונופש כפרי
- מסחר ותעסוקה
- דרכים מאושרות
- אפיקי נחלים
- נחל/תעלה/מאגר מים
- יער
- פארק/גן ציבורי



המלצת רמ"י: מוצע לתכנן מתחם בהיקף של כ- 30 דונם עבור מלון דרכים/פארק מים ומרכז מסחרי כפרי התומך תיירות. יתרת תישאר ביעוד חקלאי ותושכר בהשכרה עונתית.



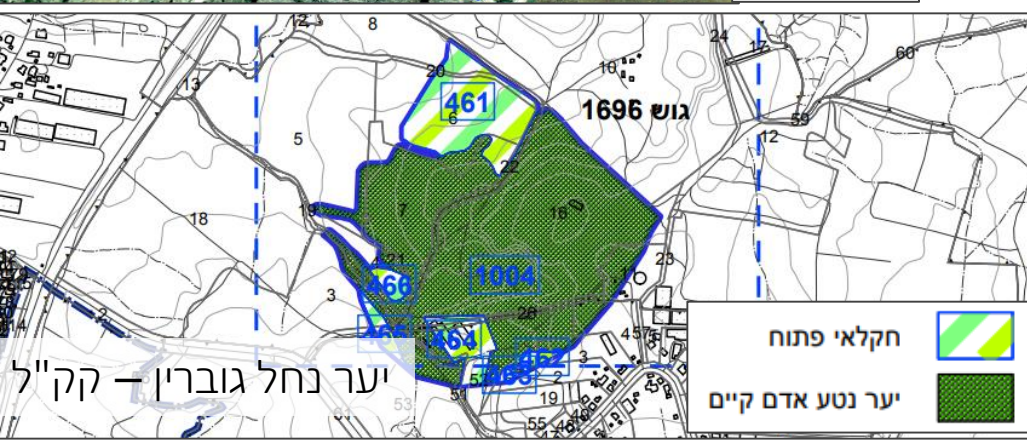
מוקד מחצבת נחלה



מיקרא:

גבול תכנית	
גבול חא שטח חספרו	
שטח סצוקו לשימור	
חוזם הגנת מצוקים איסור חנועת מטיילים	
שביל אפמים והולכי רגל	
שביל הולכי רגל	
שביל תצפית ציפורים	
שלולית חודף	
עץ קיים	
יער פארק חוצע	
אודו פילמיים	
חצצות	

שיקום מחצבת נחלה



חקלאי פתוח

יער נטע אדם קיים

יער נחל גוברין - קק"ל



מתחם תיירותי - מסחרי נחלה

- מקרא:**
1. חניון לרכב פרטי וציבורי
 2. ברכת שחייה מקורה
 3. מרכז חוגי ספורט
 4. בית קפה/מסעדה
 5. רחבת חוף לבית קפה
 6. כיתות/חדרי חוגים/מינהלה
 7. אולם כנסים
 8. שדרה קיימת לפיתוח
 9. בית בד תיירות
 10. כרם זיתים להדגמה
 11. חוות תבלינים
 12. חלקות הדגמה לתבלינים
 13. יקב תיירותי
 14. כרם יין להדגמה
 15. חלקות גידול לימטיף עצמי וחדגמה
 16. כפר נופש/דירות אירוח
 17. נטיעות לאורך תוואי ניקוז
 18. שטח נטיעות לחפרדח



מרחב הפיתוח | קדמה - שלביות כרייה מתוכננת

6/214/03/6 - קדמה דרום

- תא שטח I - כריית חרסית < כריית חול (תוך 4 שנים) < הסדרה או כריית חרסית < הסדרה < שיקום לחקלאות (טופסוייל)
- II ו-III - כריית חרסית < הסדרה < שיקום לחקלאות (טופסוייל)
- ניתן להגיש תכנית נוספת לכריית חול בתאי שטח II ו-III
- תנאי לפתיחת תת-תא שטח חדש: הסדרת תא השטח הקודם ושיקום תא השטח שלפניו
- כמויות חזויות: 7.5 מלמ"ק חרסית ו-9 מלמ"ק חול
- משך הפעילות: כ-20 שנים



2/169/03/6 - קדמה מזרח

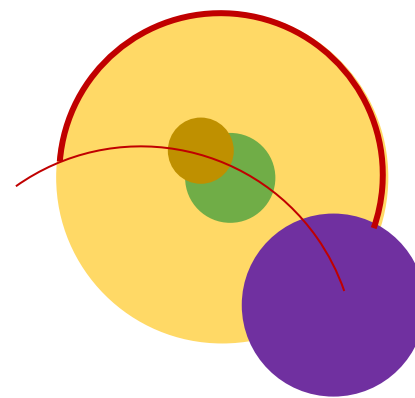
- כריית חרסית < הסדרה < שיקום לחקלאות (טופסוייל)
- מיצוי 80% מהחומר ואישור מפקח כתנאי למעבר בין שלב I ל-II

632-0536664 - כריית חול

- כריית חול < הסדרה
- תנאי לפתיחת תת-תא שטח חדש: תחילת הסדרת תא השטח הקודם וסיום הסדרת תא השטח שלפניו, מיצוי 80% מהחומר, אישור מפקח
- כמויות חזויות: כ-40 מלמ"ק חול
- משך הפעילות: כ-30 שנים



חלופות יישוביות



תשריט + הוראות - מחייב

נספח עיצוב יישובי - סכמטי

נספחים נוספים (עקרונות + רכיב ספציפי
לכל יישוב) - תנועה, שימור, ניקוז



דיון משותף עם היישובים

- יישוב באמצע מהלך תכנוני – שותפות בתהליך התכנון המקומי ואופן ההצגה בכוללנית
- יישוב שסיים תהליך תכנוני – הטמעה והבטחת עתודות לפיתוח
- יישוב לפני מהלך תכנוני – קביעת עקרונות וסימון באופן שיאפשר גמישות עתידית



כלליים

מושב

קיבוץ

מתוך תכנית מתאר כוללנית למ.א. מגידו מנהל התכנון, גורדון אדר, טו"ך - סרג'וסי אדר' בן

שימור תבנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בעק



ההיסטורי

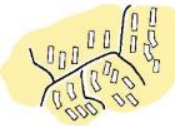
• התכנון יותאם לכל קיבוץ בהתאם לרוח המקום ומיקומו

- שימור גרעין "המחנה" עפ"י הנחיות שימור
- הגן הקיבוצי והדשא הגדול כ"מרחב מורשת"
- חזרתיות על קווים וסוגי צמחיה
- אחידות צניעות ושפה תכנונית
- שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים כאייקון מקומי



פרצלציה א-רגולרית.

- מיקום מגרשים ביחס למעי' התנועה
- התחשבות בעצים בוגרים וסלעים בולטים



רציפות שטחים פתוחים ציבוריים ופרטים כיוצרי מרקם

- הימנעות מגדרות
- תכנון מגוון חללים פתוחים ציבוריים, חצרות משותפות
- קישוריות



"התחדשות קיבוצית"

- ציפוף והשלמת בינוי במרקם הקיים
- שינוי ייעוד לשטחים בגרעין ה"מחנה" שלא בשימוש
- עירוב שימושים
- בינוי במנות קטנות

מרחב "נקי" מכלי רכב



- דרכים היקפיות
- חניות פריפריאליות
- היררכית דרכים והפרדת כלי רכב מתנועת אופנים ורגל

תעדוף הולכי רגל



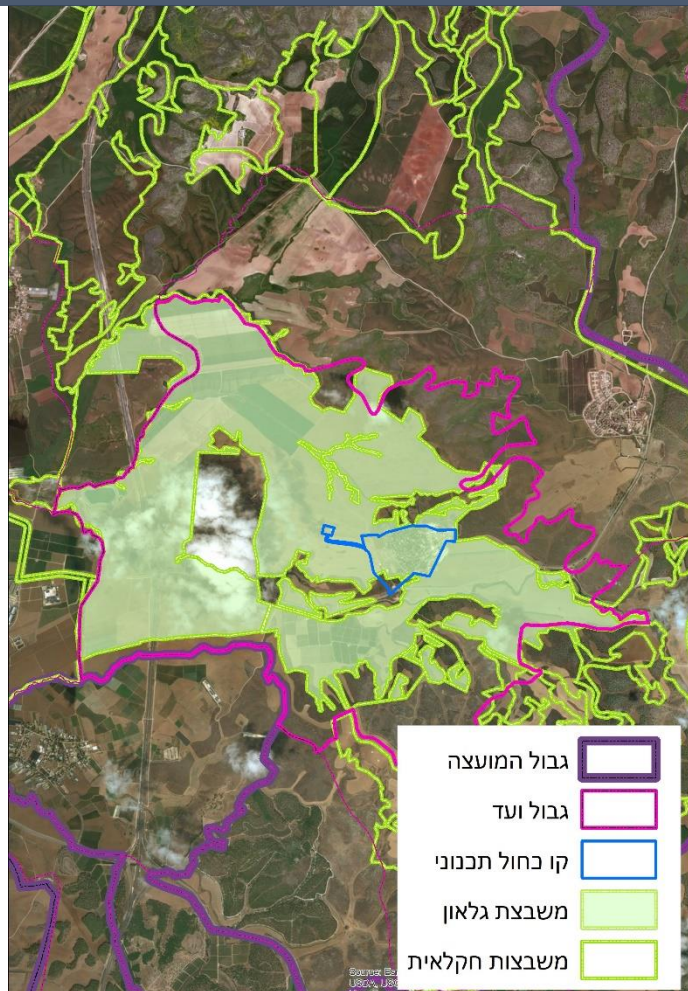
- רדיוסי שירות
- חתך רחוב "ירוק"
- רצף הליכה נח ובטוח
- הרחובות כמרחב חברתי וקהילתי

תכנון מותאם לטופוגרפיה



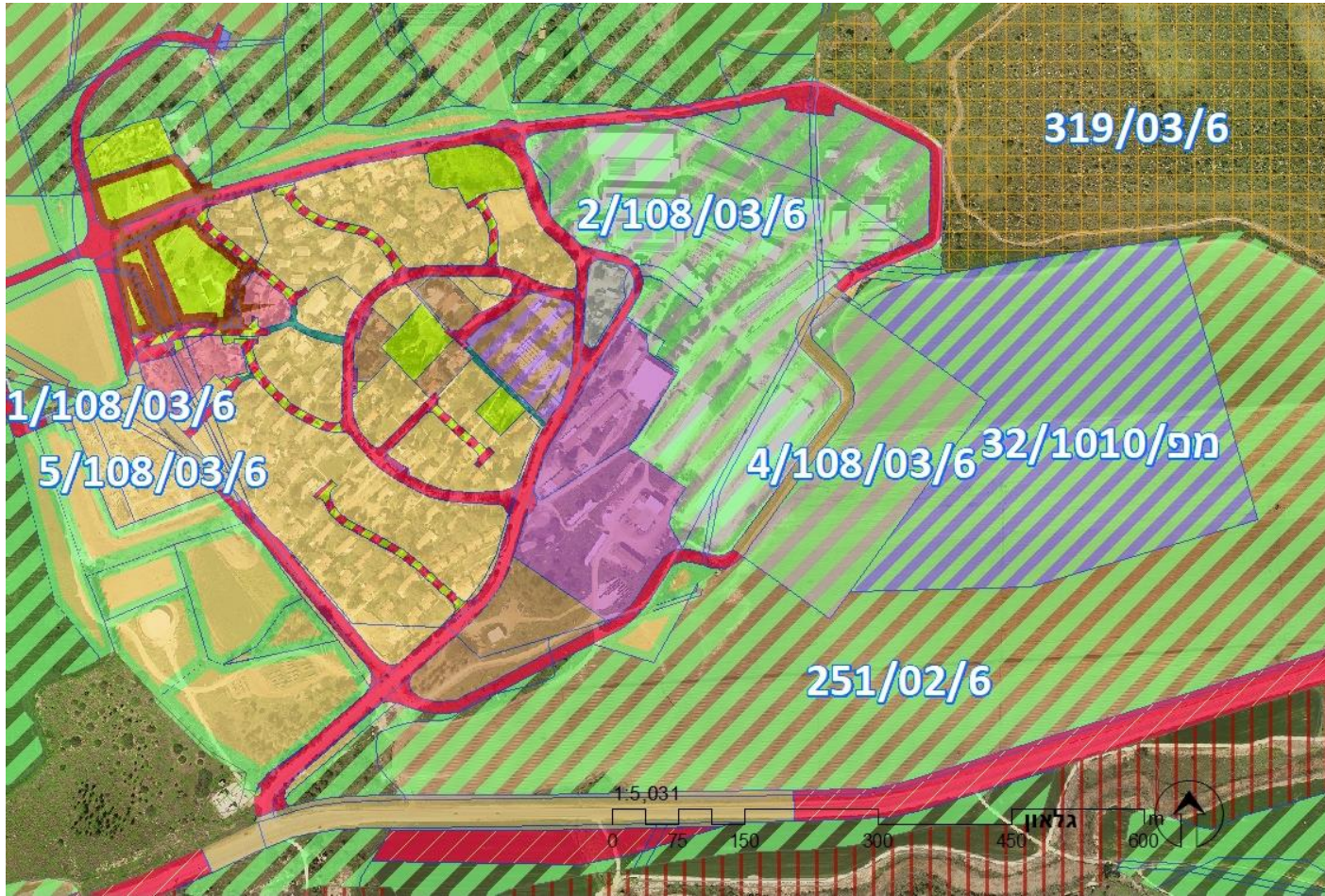
- ניתוח טופוגרפי להתאמת שיפועים, הימנעות מקירות תמך גבוהים ויצירת קו מגע רצוף בין הבינוי לסביבה
- הדרכים ילוו את השטח וידגישו את תבליט הטופוגרפיה הקיימת
- תכנון והתאמת מגרשים – דרוג מגרשים, מפגש עם המדרכה והשבילים

סוגיות יישוביות | גלאון



שטח (דונם)	גבולות
כ-7,200	תחום מוניציפאלי של הוועד
כ-550	קו כחול תכנוני (תכנית המתאר המאושרת)
9,000 (קבע), 4,500 (זמני)	משבצת חקלאות

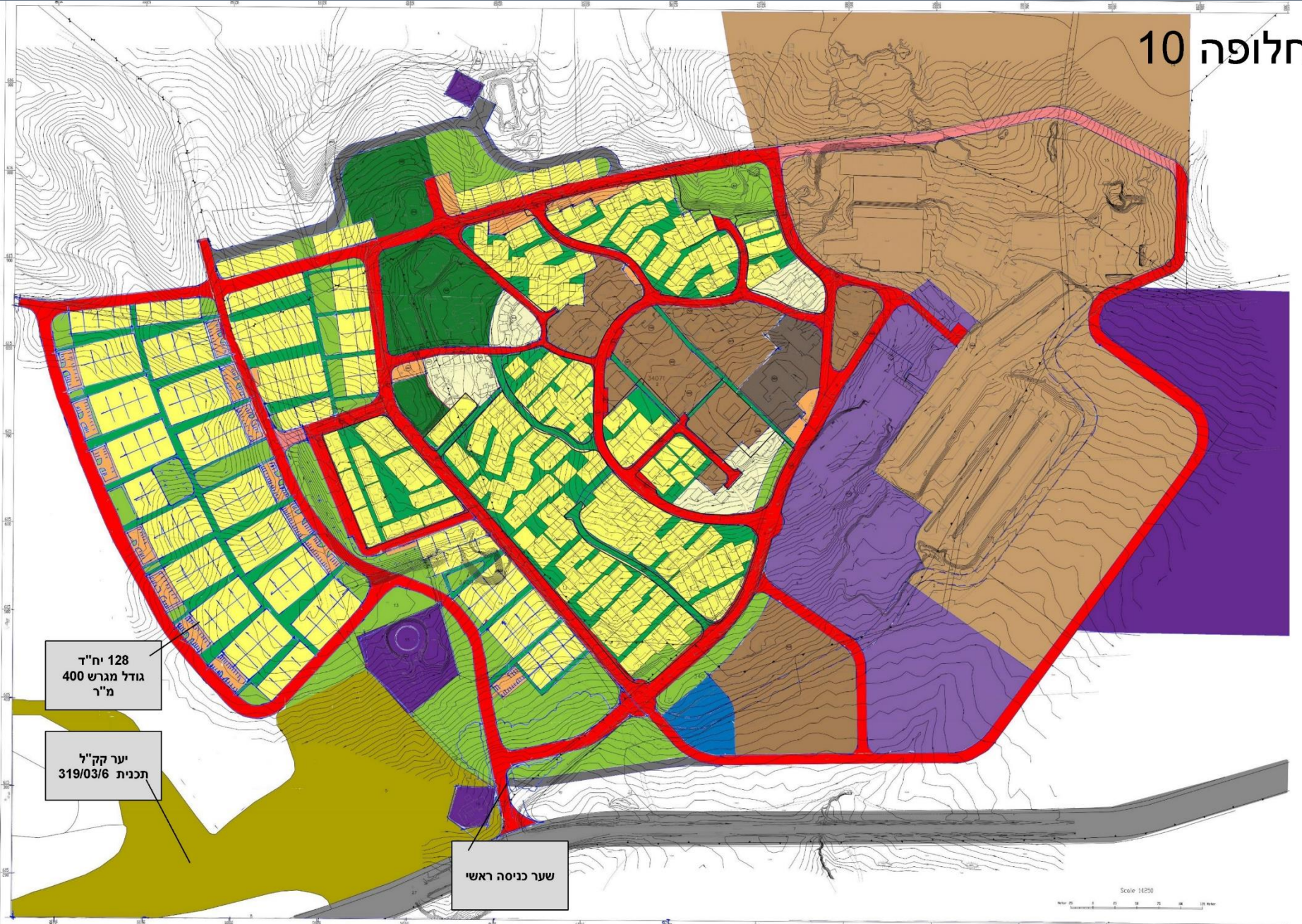
תעודת זהות יישובית	
קבוץ	מעמד מוניציפלי
1946	שנת יסוד
130 יח"ד	מספר יח"ד (קיים)
685 תושבים	אוכלוסיה
7	רמה חברתית כלכלית
קבוץ מתחדש, חילוני	אופי
מאושר - מימוש חלקי	הרחבה
ספריה, מועדון ילדים, מועדון קהילתי, בית עם. 4 מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מרפאה, מרפאת שיניים, בית אבות סיעודי, בית עלמין.	מבני ציבור מקומיים
	מבני ציבור ומוקדים מועצתיים
חקלאות – ענפי חקלאות: גידולי שדה ומטע, לולים, רפת, שמן חוחובה תעסוקה - צב"ר קמ"ה אירוח כפרי "פונדק גלאון" (נסגר?) פוטו-וולטאי מתוכנן	שטחים מניבים
	אתרי טבע ומורשת



- מגורים - גודל ישוב בראיית התכנית הכוללנית לפי קיבולת תמ"א 1 / 35 מורחבתת - 450 יח"ד.
- יח"ד במרקם הותיק - 300
 - יח"ד בהרחבה - 24

יח"ד יתרה לתכנון				יח"ד בניויות			יח"ד מאושרות			
סה"כ	תמ"א 1/35 מורחבת	מאשרות לא ממומשות		סה"כ	בהרחבה (בבניה)	קיבוץ ותיק	סה"כ מפורט	מפורט בהרחבה	מפורט בקיבוץ הותיק	תמ"א 1/35
		בהרחבה	במושב הותיק							
450	126	24	300	154	B	A	A+B	B	A	450
					24	130	324	24	300	

חלופה 10

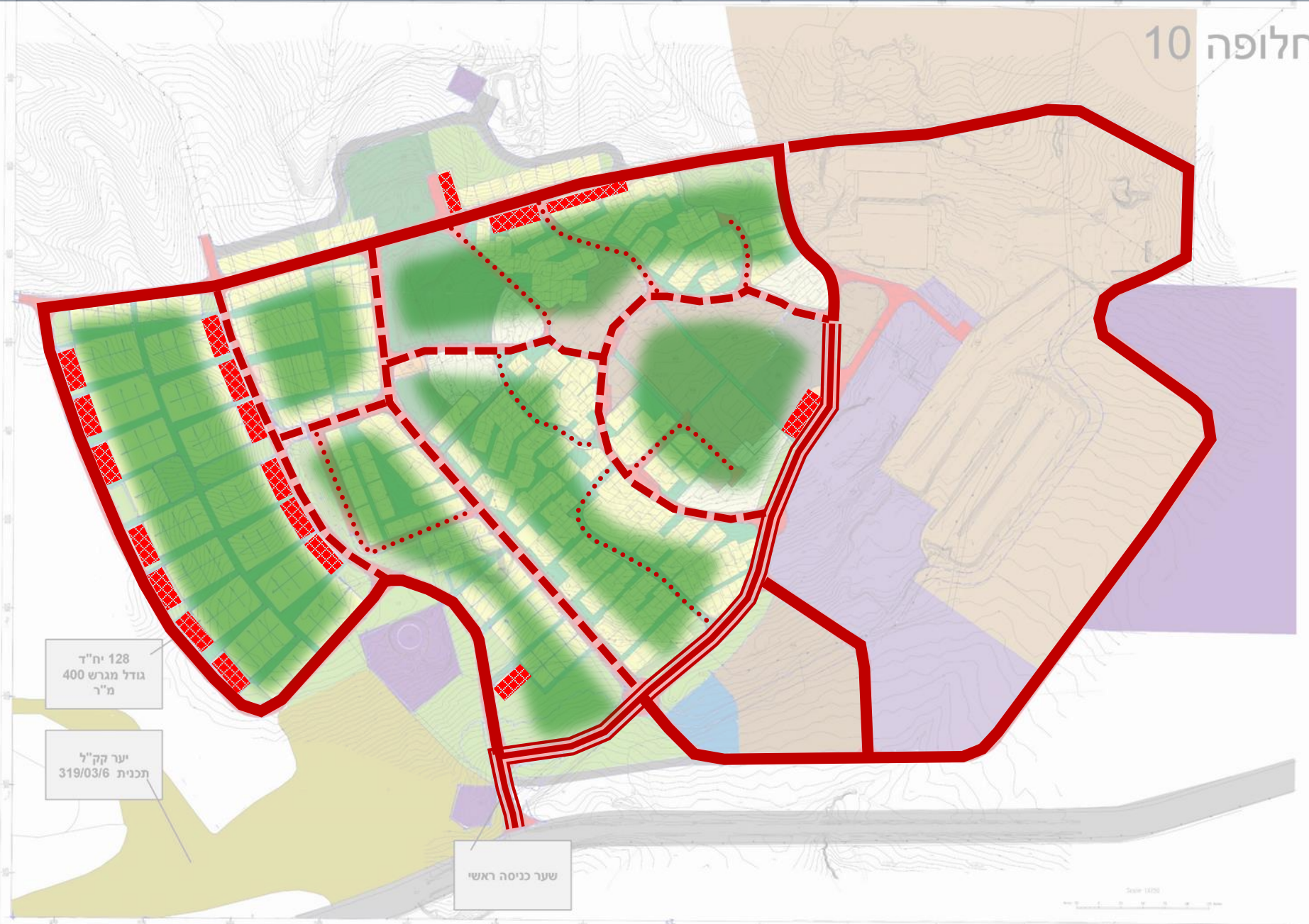


גודל מגרש 400 מ"ר
128 יח"ד

יער קק"ל
תכנית 319/03/6

שער כניסה ראשי

חלופה 10

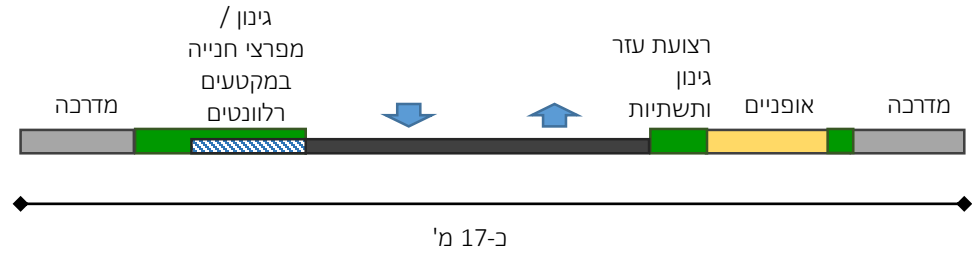
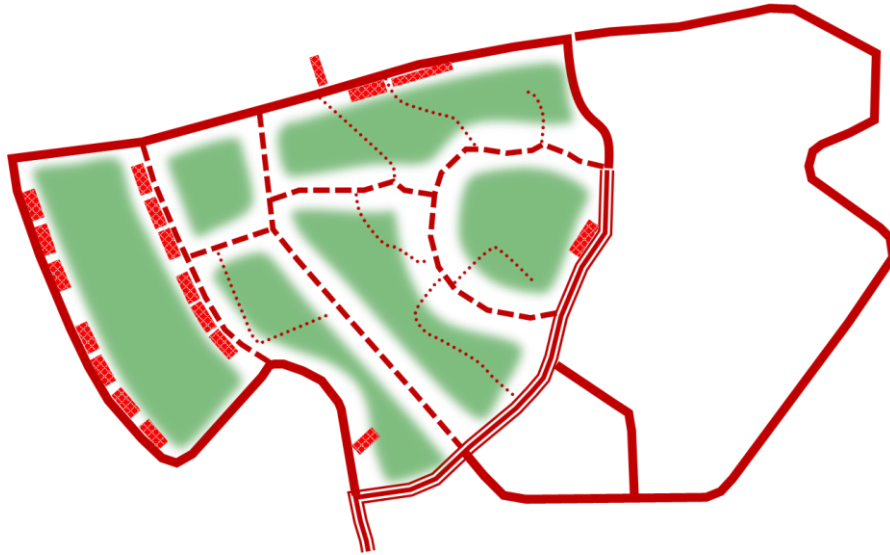


128 יח"ד
גודל מגרש 400
מ"ר

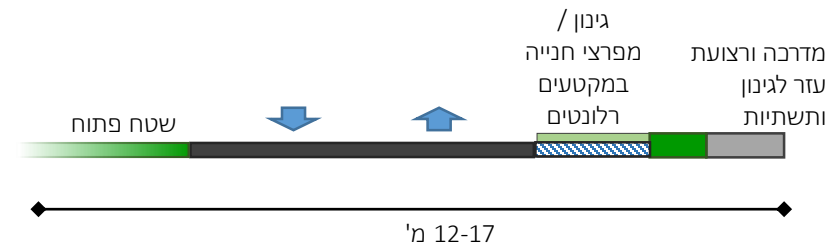
יער קק"ל
תכנית 319/03/6

שער כניסה ראשי

שדרת היישוב בשילוב שביל אופניים



דרך היקפית



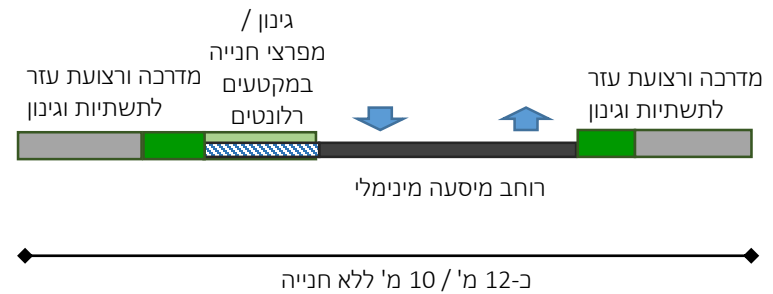
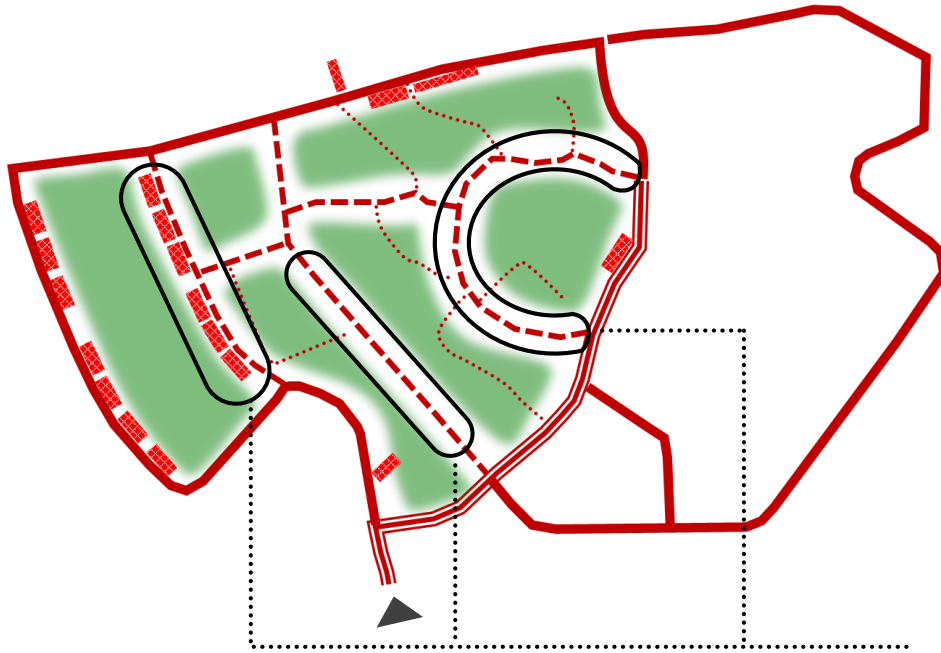
* בניסות למגרשי חנייה לאורך הדרך לשירות מגורים/שימושים אחרים - בהתאם לתכנון

• האם נדרש מענה לתנועת אופניים היקפית?

• האם מעוניינים לעודד תנועת רכב למתחמי מגורים על בסיס הדרך ההיקפית?

דרך יישובית משנית

- רוחב מיסעה מצומצם, מאפשרת גישה לאזורי מגורים ומקבצי חניה, גישה בין אזורי מגורים ושימושים ציבוריים, מאפשרת חניה מינימלית לאורכה בנקודות נבחרות



- האם כל הדרכים נדרשות?
- כיצד ניתן "לרכך" את המפגש עם מערך השבילים ולמנוע חסמים בפני תנועת רגל/אופניים ללב הקיבוץ?

דרך יישובית שלישונית

- מה מטרתן? חנייה? גישה למגורים?
- האם חלקן יכולות להפוך לשבילים?

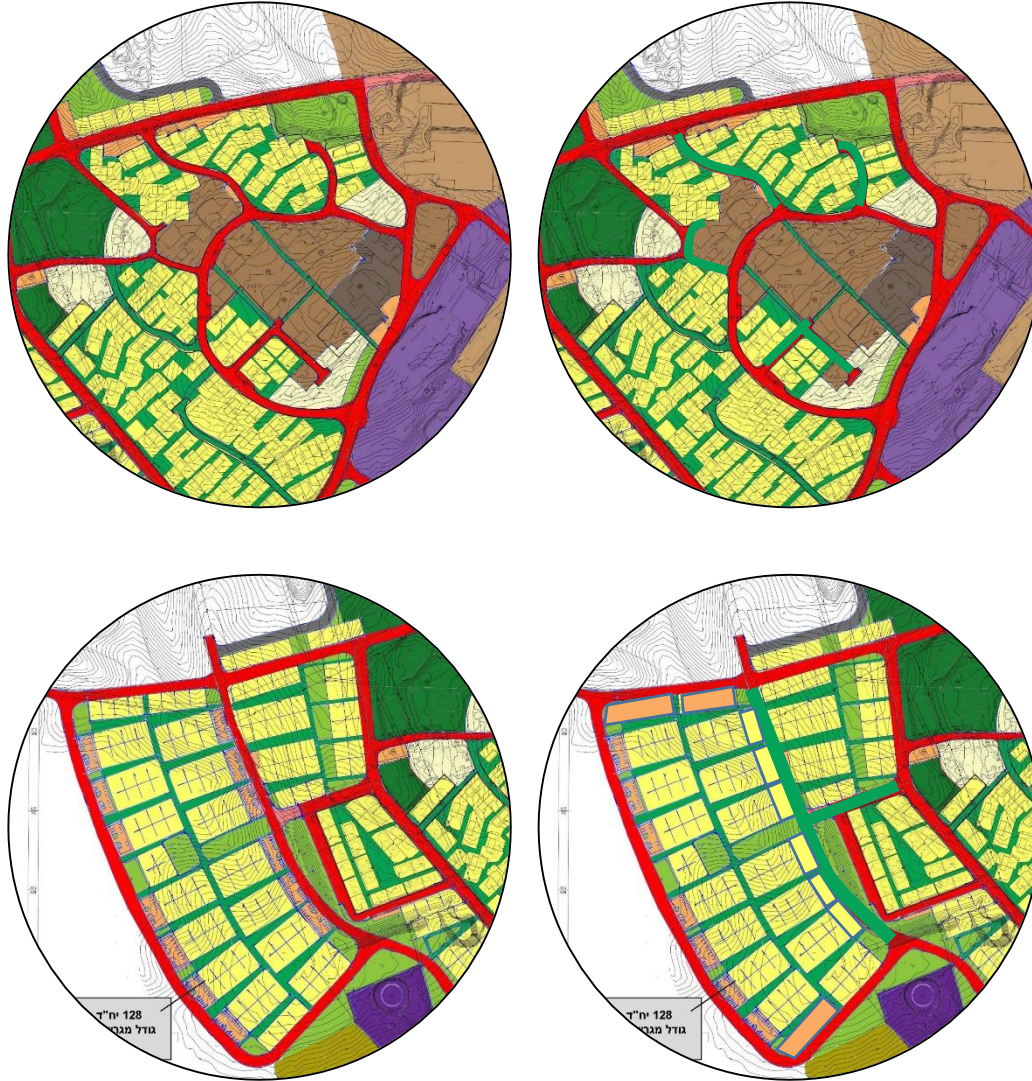
חנייה

- מקבצי חנייה - בשוליים ככל שניתן, תוך יצירת חיץ מגון ממגורים ושצ"פים במידה מוגבלת.
- חנייה לאורך דרכים – במידה מוגבלת בדרך ההיקפית, בשדה, ולאורך המערכת המשנית.
- חניות ישרתו מגוון שימושים ככל הניתן.
- רדיוס מרחק הליכה של 80-100 מ'



מרחב מוטה הולכי רגל ואופניים

- הפרדה בין תנועת הולכי רגל ואופניים ובין תנועת הרכב והחנייה
- תכנון השבילים כחלק ממערך השטחים הפתוחים היישוביים
- מאפשר קישוריות פנימית של מתחמי המגורים
- הבטחת נגישות מגורים – שימושים ציבוריים. גם כאשר נדרשת חציית דרך.



■ יצירת היררכיה ואפיון של סוגי

הדרכים השונות

■ צמצום דרכים היוצרות חסם בפני

תנועת הולכי רגל ורוכבים אל לב

הקיבוץ

■ בחינת צורך בדרכים בחוצות

מתחמי מגורים

■ צמצום פיזור אשכולות חנייה

ודחיקה לשוליים

■ הרחבת אזור מבני משק -

סביבתית נכון להרחיב לדרום, אך פחות מתאים להרחבת הרפת

■ שיח מול קק"ל בעניין גריעת היער

■ שטח למוסדות ציבור אזוריים

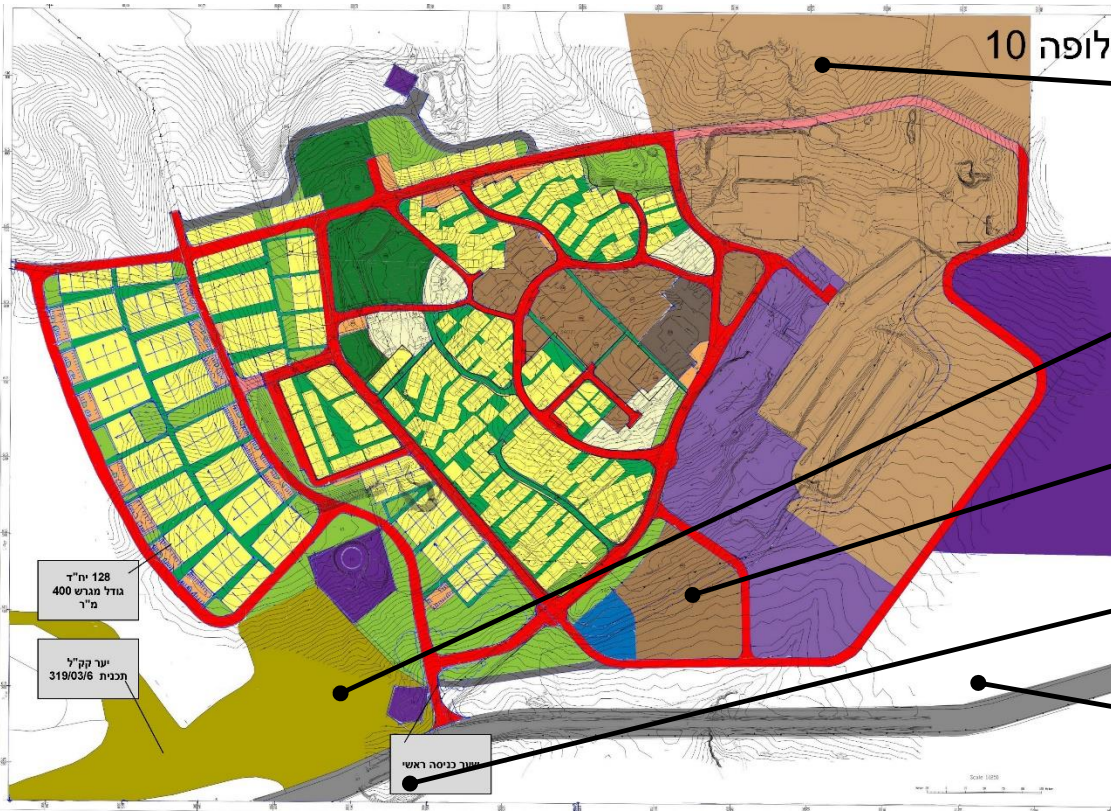
■ הבאר וחורשת הראשונים - האם

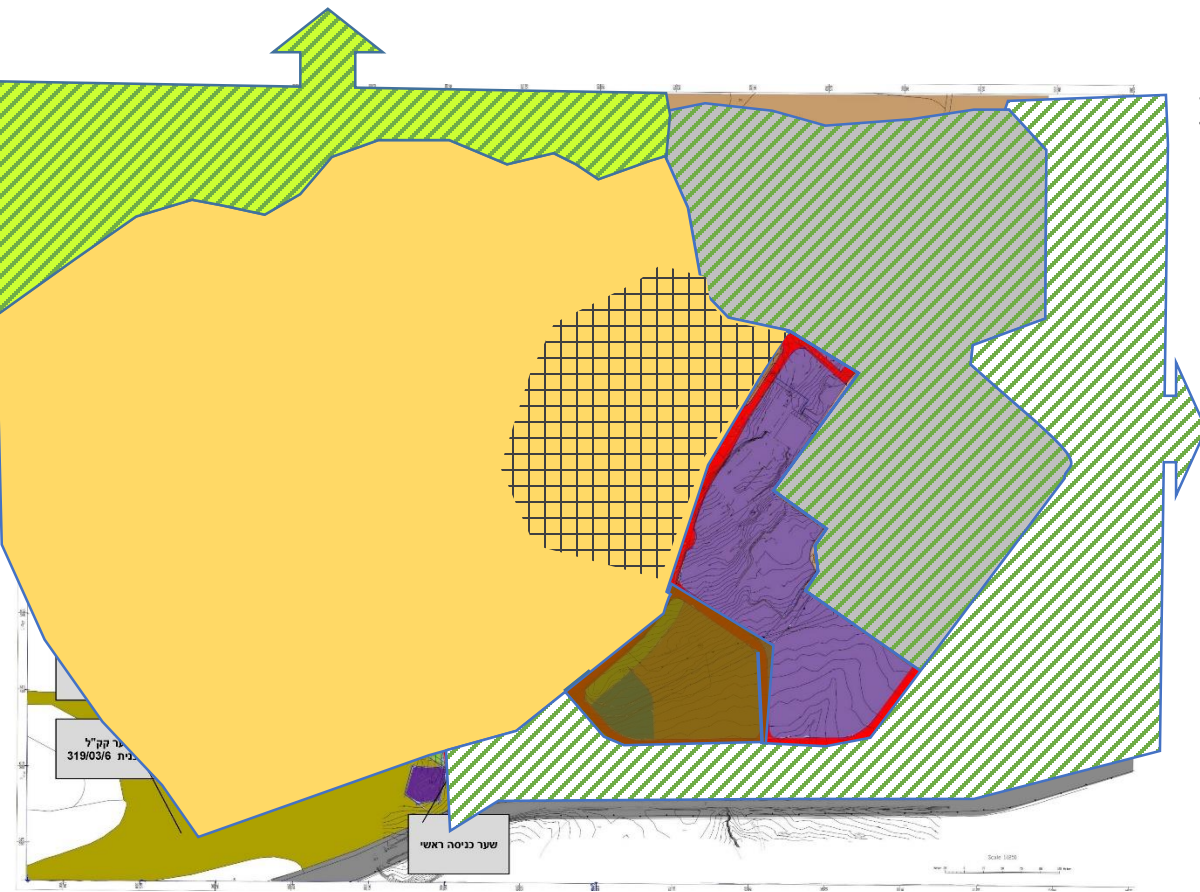
נכון לקדם כחלק מהתכנית?

■ שטח חקלאי כלוא בין הקיבוץ,

כביש 353 ויער - פוטנציאל לפיתוח

חקלאי שונה?





- תא שטח למגורים – כולל שטחים פתוחים יישוביים, שטחים למוסדות ציבור יישוביים,
- תא שטח למבני משק ותא שטח לתעסוקה כפרית – גמישות עתידית בקביעת הגבול בין השימושים
- שטח למוסדות ציבור אזוריים
- שטח חקלאי – מאפשר בינוי חקלאי/ הרחבת ה PV
- שטח חקלאי פתוח