

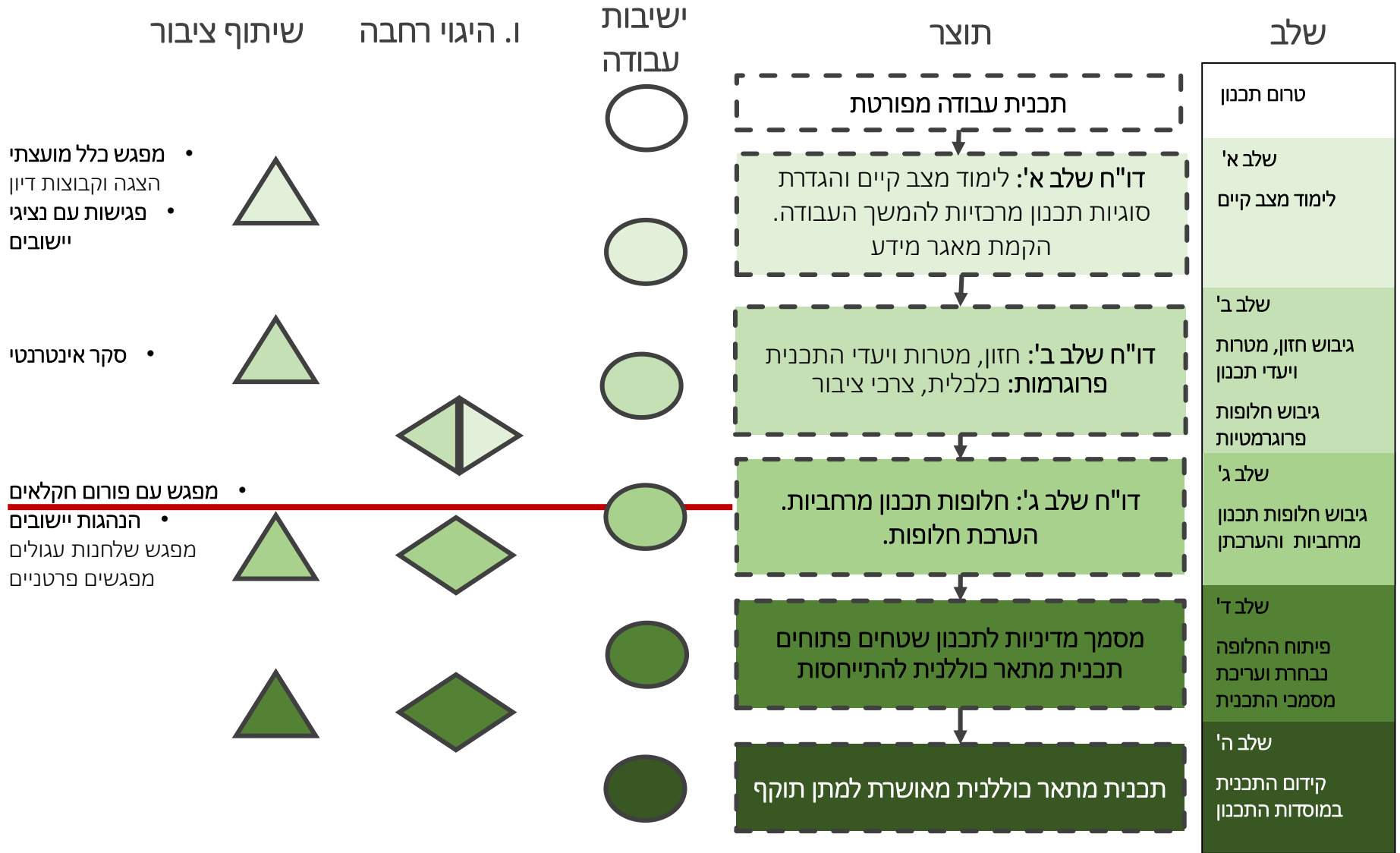
# מועצה אזורית יאב

# תכנית מתאר כוללנית



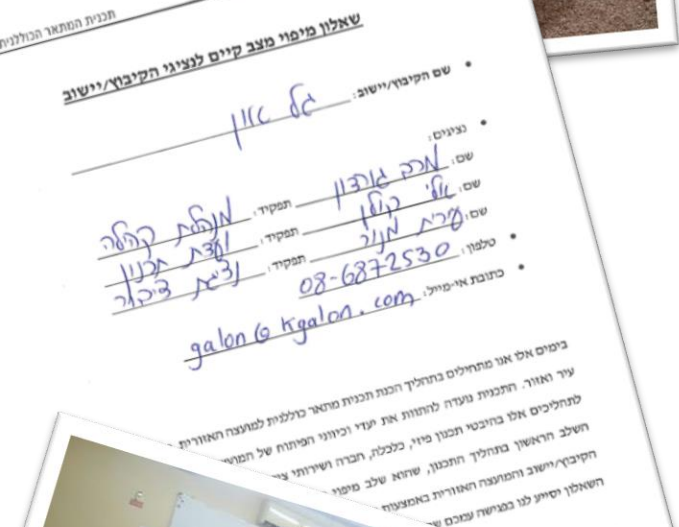
שלב ג' - גיבוש חלופות תכנון והערכתן  
הצגה במליאת המועצה

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	עתליה נמיר, 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



# שיתוף ציבור ובעלי עניין | מה נעשה עד כה?

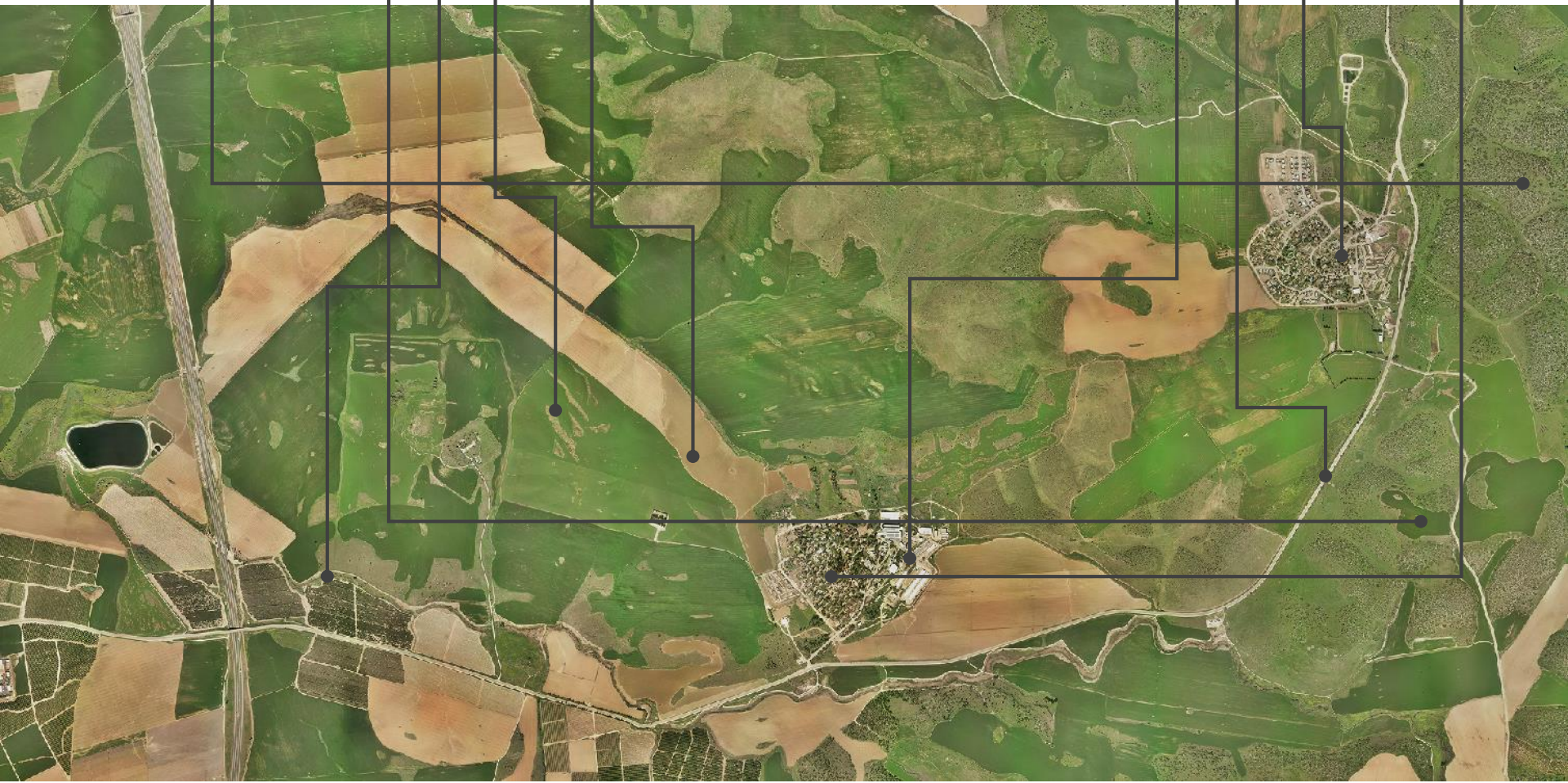
- במסגרת גישה תכנונית הדוגלת **בהכרת המרחב הפיזי והאנושי ממקור ראשון** הצוות החל לערוך **סדרת סיורים** בהובלת ושיתוף גורמי המועצה.
- התקיימו פגישות עם גופים **בעלי עניין במרחב** לצורך תיאום ראשוני **ורתימתם לתהליך** (מנהל התכנון, משרד החקלאות, רט"ג, קק"ל, רשות העתיקות ועוד).
- נערך סבב פגישות עם **נציגי הנהגות** היישובים במהלכו נלמדו **מהלכים תכנוניים** קיימים ומקודמים ונערך זיהוי ראשוני של **צרכים וסוגיות תכנוניות** בתחום היישובים.
- התקיימה **קבוצת מיקוד עם בני נוער מצפית**, ללמוד על צרכים ועמדות ולעודד אותם למעורבות.
- נערך **מפגש שיתוף ציבור רחב** וסקר עמדות אינטרנטי שסייע בגיבוש **החזון**.
- נערכה **ועדת עבודה בשלב א'** וועדת היגוי המסכמת את שלבים א' ו-ב'
- נערכו **הצגה ודיון בסוגיות חקלאיות עם חקלאי האזור ומשרד החקלאות**



# תכנית מתאר כוללת יואב | רכיבי המרחב הכפרי ביואב

שטחים פתוחים

התיישבות וקהילה



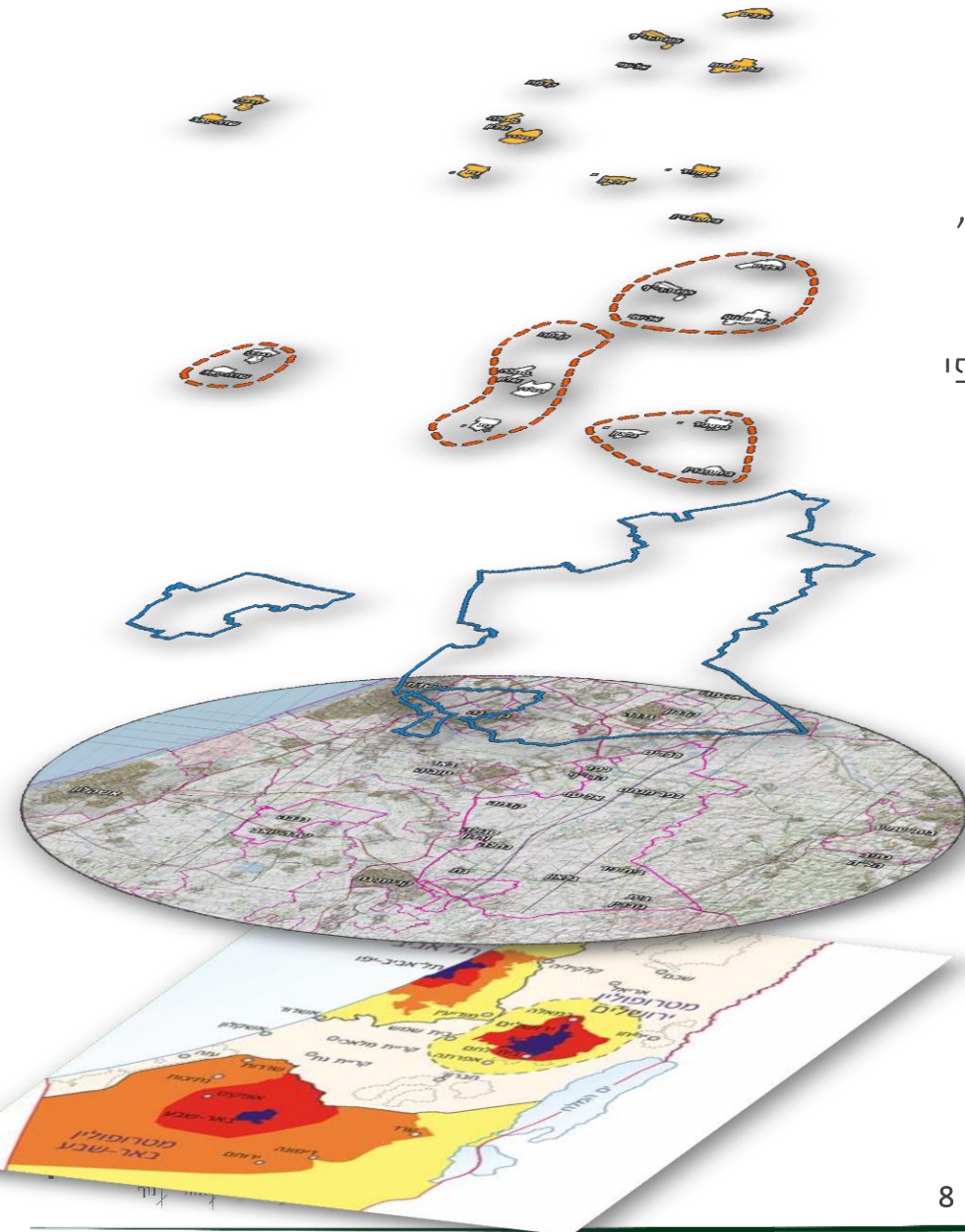
# תכנית מתאר כוללת יואב | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי





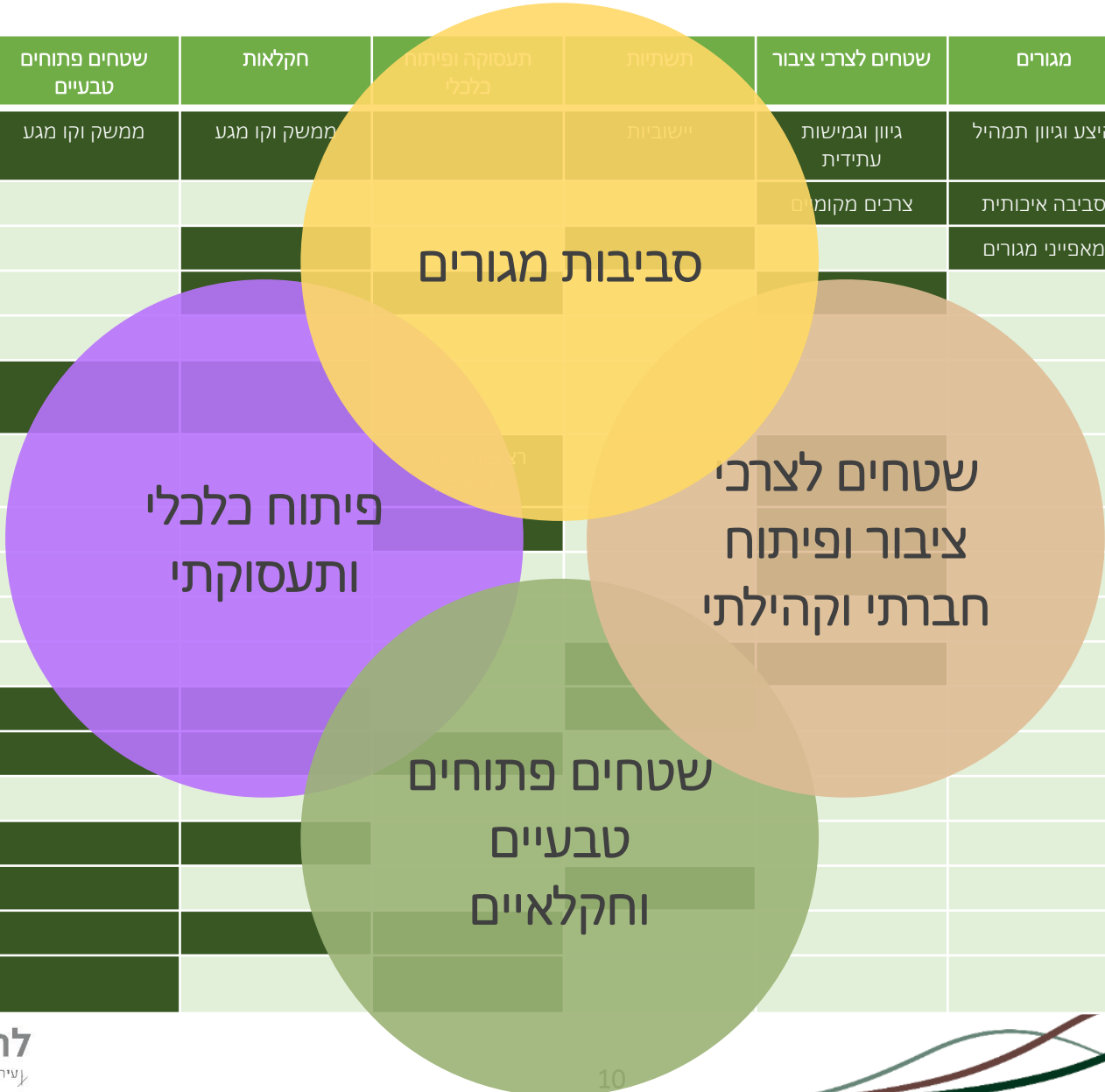
הסתכלות רב-רובדית על המרחב בבסיס לזיהוי הסוגיות ולהתמודדות איתן בהמשך התהליך:

- **רמת היישוב** – סוגיות פנים יישוביות בהווה ובעתיד, הנחיית הפיתוח העתידי
- **אשכול היישובים** – סוגיות משותפות, בסיס לשיתופי פעולה, מענה לצרכי ציבור ברמת האשכול
- **מרחב המועצה** – רוח המקום, מדיניות אזורית (פיתוח ושימור), פיתוח בקנה מידה גדול
- **המערך האזורי** – תפקידי המועצה, יתרונותיה במרחב, מענה לסוגיות מקומיות מחוץ לגבולות המועצה, מענה לצרכי המוקדים העירוניים (ש"פ) שיתופי פעולה
- **הרמה הארצית** – ממשק עם המטרופולינים, תשתיות לאומיות, מגמות ארציות



תחבורה	צרכי ציבור	כלכלה	שטחים פתוחים	
מערכת התנועה היישובית	שירותים פנים יישוביים	תעסוקה בתוך היישובים	קו מגע יישוב-שטח פתוח	<b>היישוב</b>
שבילי אופניים בין יישובים	מוקדי שרותים אשכוליים	איגום עתודות פיתוח תעסוקה	מוקדי פעילות משותפים	<b>אשכול יישובים</b>
תחבורה ציבורית וקישוריות לרכבת	מוקדים מועצתיים (קאנטרי כדוגמא)	הכנסות המועצה	שימור המרחב החקלאי	<b>מרחב המועצה</b>
צירי הרוחב	מענה לצרכים אזוריים במועצה	שיתופי פעולה אפשריים	שימושי פנאי של תושבי האזור	<b>המערך האזורי</b>
השפעות מערכת התנועה הארצית	צרכים לאומיים (גיל שלישי כדוגמא)	מענה לצרכים לאומיים. ניצול נגישות תחבורתית	תיירות ארצית	<b>ברמה הארצית</b>

מגנבני תכנון וניהול	שטחים פתוחים טבעיים	חקלאות	תעסוקה ופיתוח כלכלי	תשתיות	שטחים לצרכי ציבור	מגורים	
	ממשק וקו מגע	ממשק וקו מגע		יישוביות	גיוון וגמישות עתידית	היצע וגיוון תמהיל	יישובים רב דוריים צומחים ומתחדשים
					צרכים מקומיים	סביבה איכותית	חיי קהילה איכותיים
						מאפייני מגורים	שמירה על צביון כפרי
							חוסן קהילתי
							חיזוק המנהיגות המקומית
							טיפוח המרחבים הפתוחים וערכי הנוף, הטבע והמורשת
							מצוינות בחינוך
							טיפוח תרבות
							טיפוח שירותי הרווחה
							אחריות משותפת
							ביטחון
							אקולוגיה ואיכות סביבה
							מיצוי הפוטנציאל הכלכלי
							תעסוקה איכותית
							פיתוח חקלאות
							פיתוח תשתיות
							פיתוח תירות כפרית
							שילוב עם הרשויות הסובבות

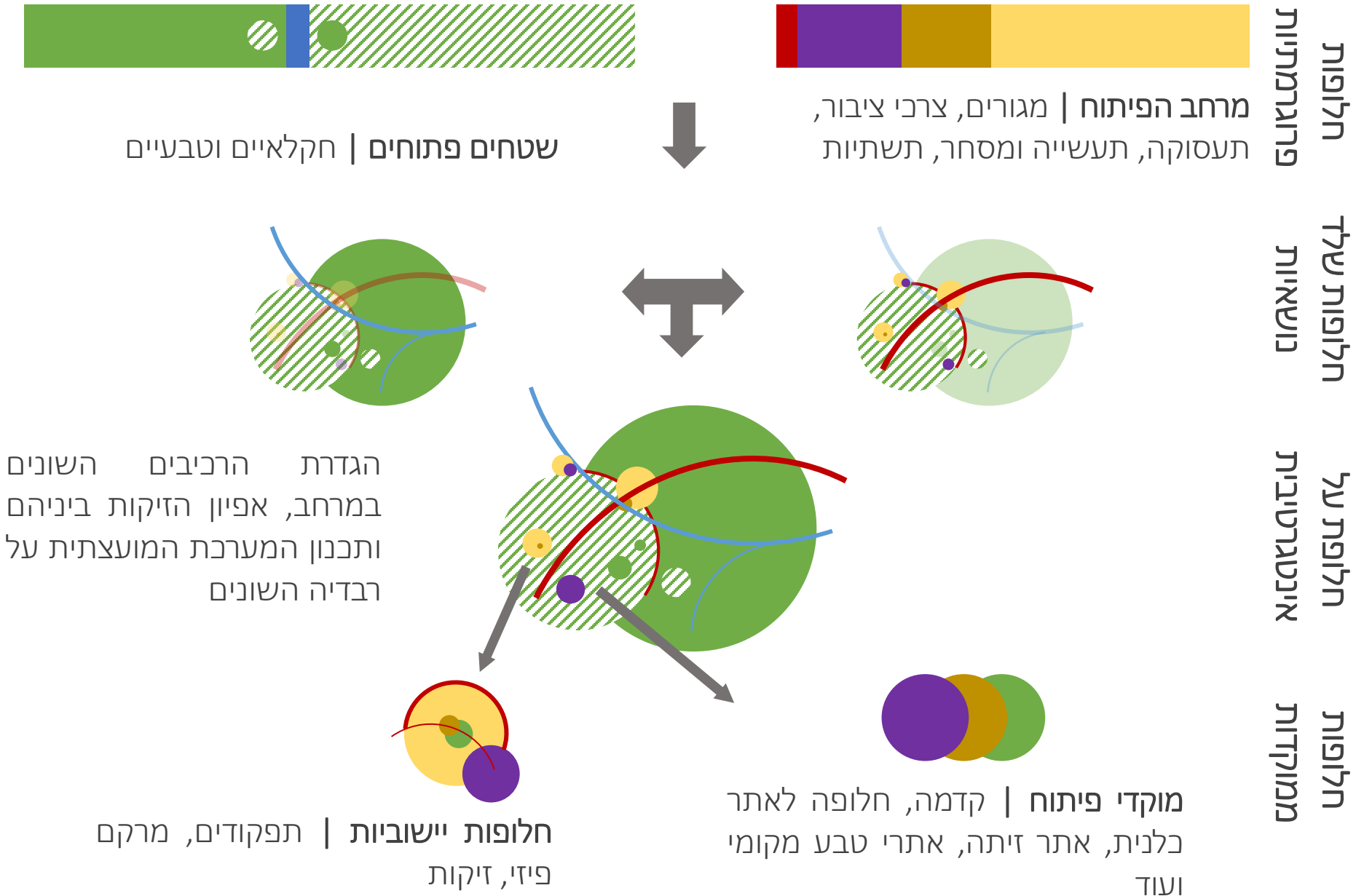


פיתוח סביבות המגורים באופן שיאפשר צמיחה והתחדשות לצד שמירה על אופי כפרי המאפשר חיי קהילה איכותיים

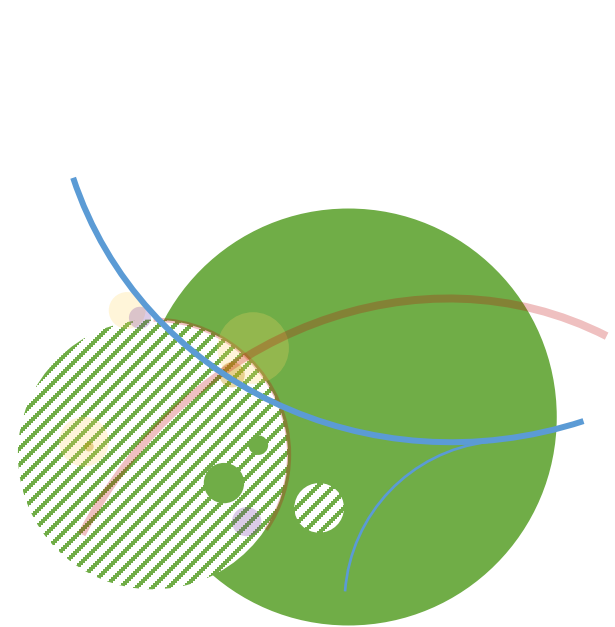
שמירה על איכות חיים גבוהה באמצעות הסדרת שירותי ציבור מגוונים לתושבים במעגלים השונים, כבסיס לקיום חיי קהילה פעילים

קידום תשתית תכנונית אשר תאפשר יצירת בסיס כלכלי איתן ליישובים ולמועצה, המתבסס על עיבוי מקורות ההכנסה לצד פיתוח החקלאות והתעסוקה

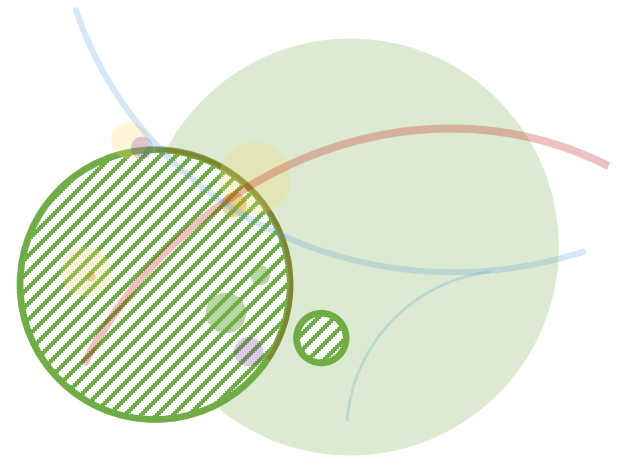
תכנון מערך שטחים פתוחים איכותי המשמר את ערכי הטבע, הנוף והמורשת ומשרת בצורה מיטבית את תושבי המועצה, האזור והמדינה



# חלופות שלד | שטחים פתוחים



# מצב קיים וסוגיות תכנוניות | המרחב החקלאי



# מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - תקן מספר וגודל נחלות

## פרוגרמה חקלאית



- פרוגרמה חקלאית תיערך כחלק מתהליך התכנון בהתבסס על מצאי הקרקעות החקלאיות וצרכיהם העתידיים של היישובים. מסמך זה מהווה **תנאי לניהול תהליך סדור מול משרד החקלאות** בנושא קרקעות חקלאיות עתידיות.
- ישנו **גיוון בגודל הנחלות** של יישובי המועצה - נדרשת בחינה מפורטת של **צרכי הקיבוצים והמושבים** בנושא זה ובהתאם בחינה של האפשרות **לעדכן את גודל תקן הנחלות** של יישובי המועצה.

שם הישוב	תקן	תקן גודל נחלה (דונם)	סה"כ קרקע במשבצת ע"פ תקן (דונם)	סה"כ קרקע ע"פ הסכם קבע (דונם)	סה"כ קרקע זמנית (דונם)	תקן מים לנחלה (אלמ"ק)	אוכלוסיה רשומה לפי משרד הפנים	תמ"א 1/35 מורחבת
בית גוברין	120	60	7,200	6,774	1,776	14.2	443	450
בית ניר	120	75	9,000	6,748	3,261	14.2	622	450
גלאון	120	75	9,000	8,991	4,593	14.2	538	450
גת	120	75	9,000	8,963	690	14.2	714	450
כפר מנחם	130	60	7,800	7,631	2,100	14.2	1,356	450
נגבה	120	60	7,200	7,137	4,901	14.2	967	450
רבדים	120	56	6,720	6,351	961	14.2	761	450
שדה יואב	100	45	4,500	4,391	1,672	18.6	441	400
כפר הריף	75	35	2,625	4,276	1,651	-	866	375
נחלה	73	45	3,285	4,891	1,606	19.5	577	373
סגולה	66	45	2,970	4,780	1,810	18.6	622	366

# תכנית מתאר כוללת יואב | מהי חקלאות ביואב?



## בעלת ערך אינהרנטי וכחלק מהמערך האזורי:

- רכיב מרכזי באתוס הלאומי והמקומי וברוח המקום

(ברוח חזון המועצה)

- נושא ומרחב משמעותיים בחיי הפרט והקהילה ובחינוך

המקומי

- מקור פרנסה ותעסוקה ליישובים ותושביהם

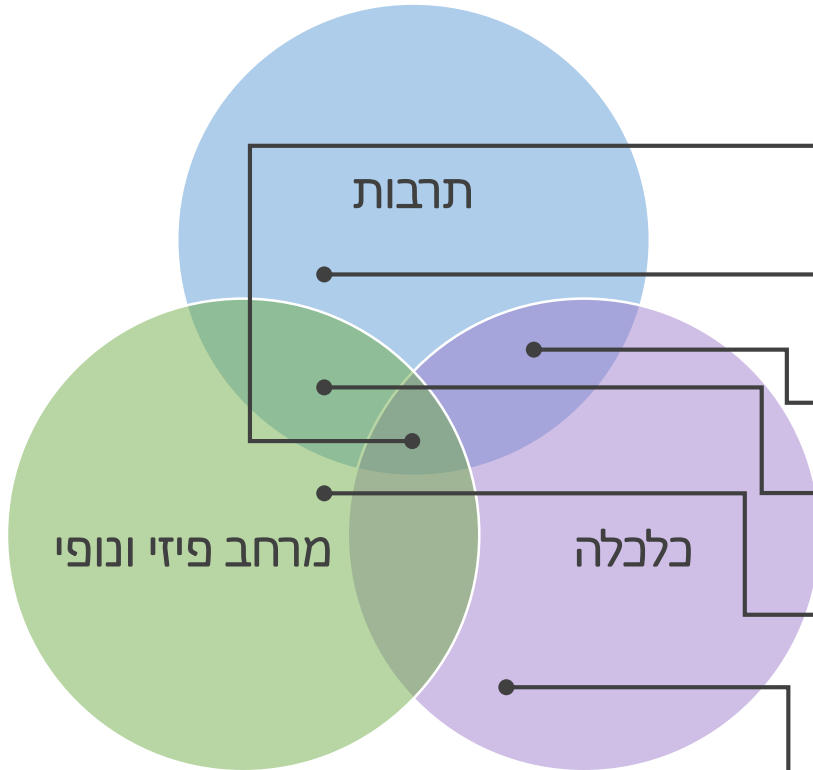
- חלק אינטגרלי מנופי התרבות והמורשת של המועצה

- צלע משמעותית במערכת האקולוגית האזורית

- מנהלת ממשק וקו מגע עם רב סוגי המרחבים האחרים

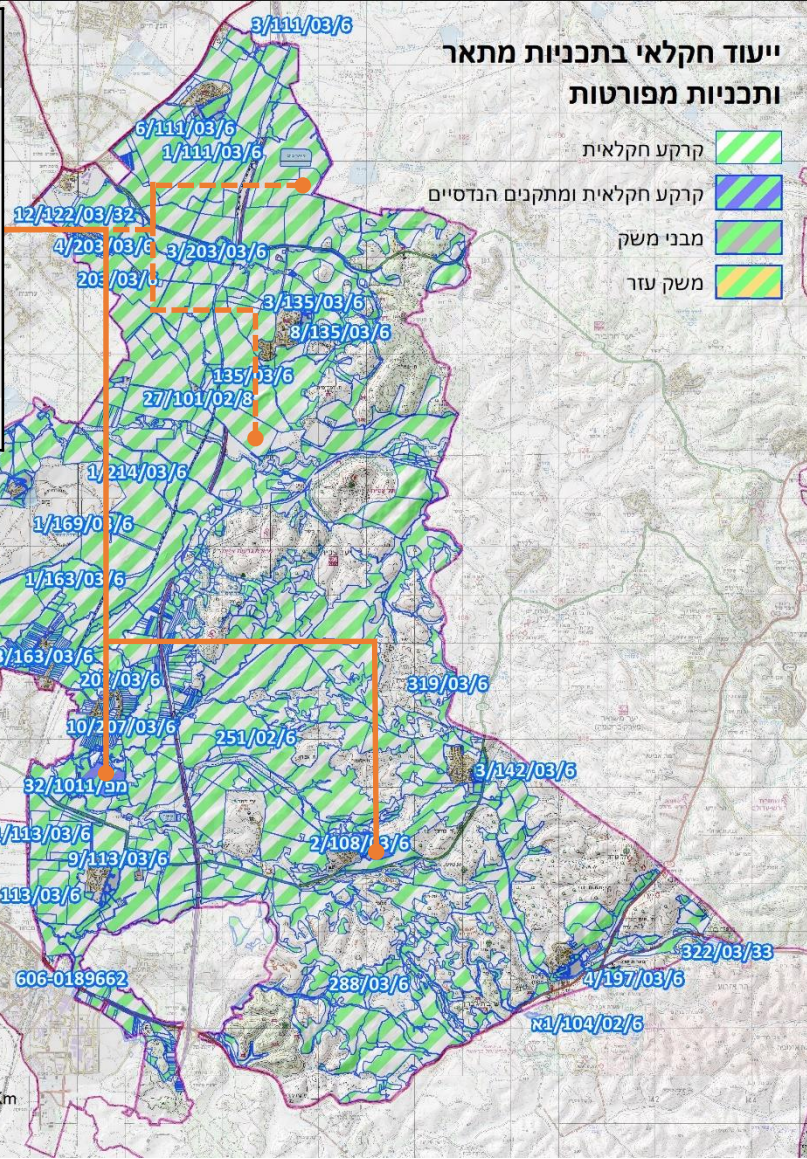
במועצה

- מרכיב בהכנסות המועצה לתועלת הציבור



# מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - ייעודי קרקע

הערות	שטח (דונם)	ייעוד
	129,000	קרקע חקלאית
פוטו-וולטאי גלאון ונחלה מאושרות. לא כולל כפר מנחם ושורש - ניר בנים - בהליכים	600	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	1,380	מבני משק
סגולה	17	משקי עזר



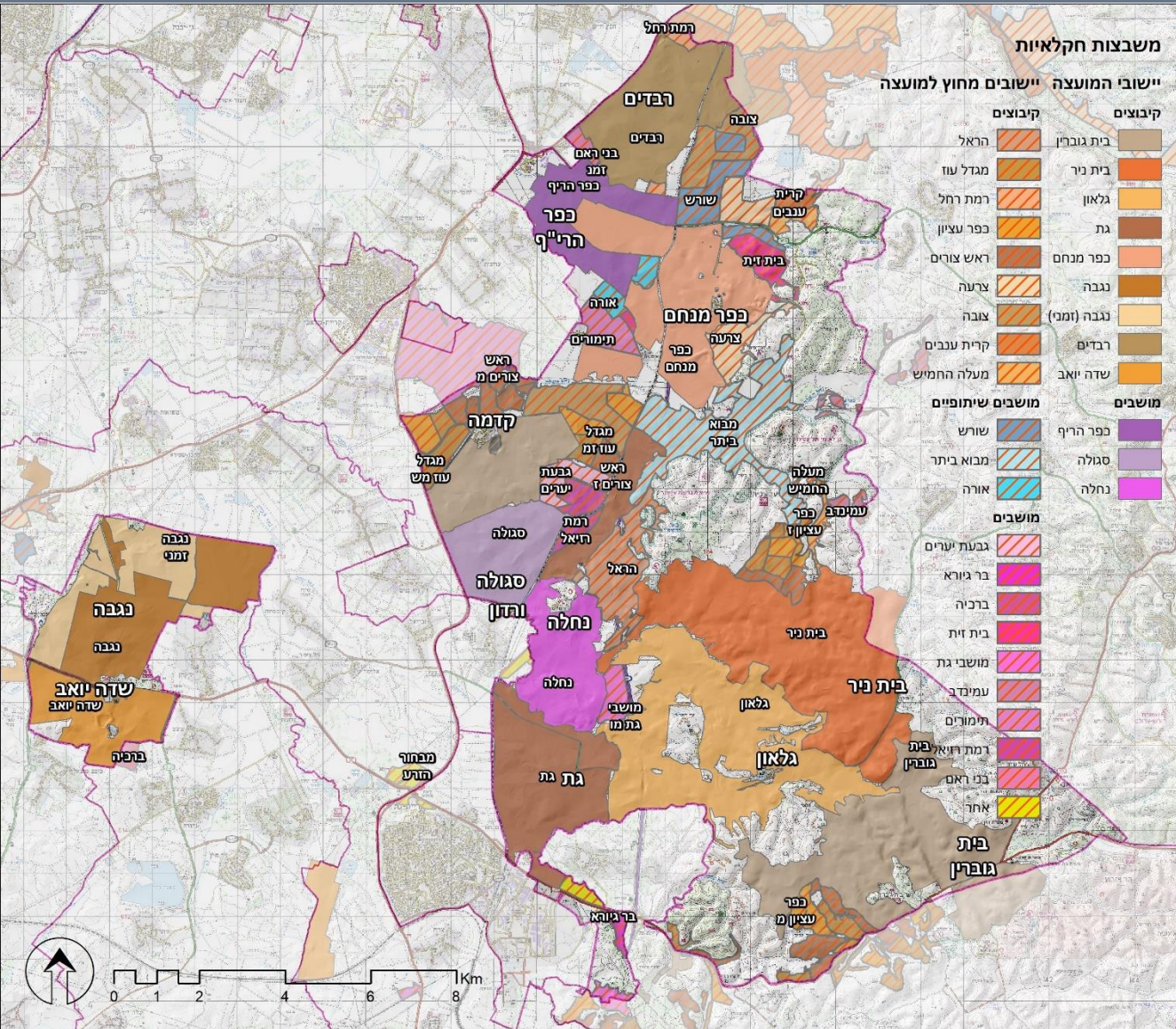
## ייעוד חקלאי בתכניות מתאר ותכניות מפורטות

- קרקע חקלאית
- קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
- מבני משק
- משק עזר

- ייעוד הקרקע הדומיננטי במרחב המועצה.
- תכנית המתאר המאושרת (251/02/6) מאפשרת מבנים חקלאיים בכפוף לאישור תכנית מפורטת וחוו"ד סביבתית.
- מרבית התכניות המפורטות לחקלאות - מערבית לכביש 6. רובן מאפשרות מבנים חקלאיים.

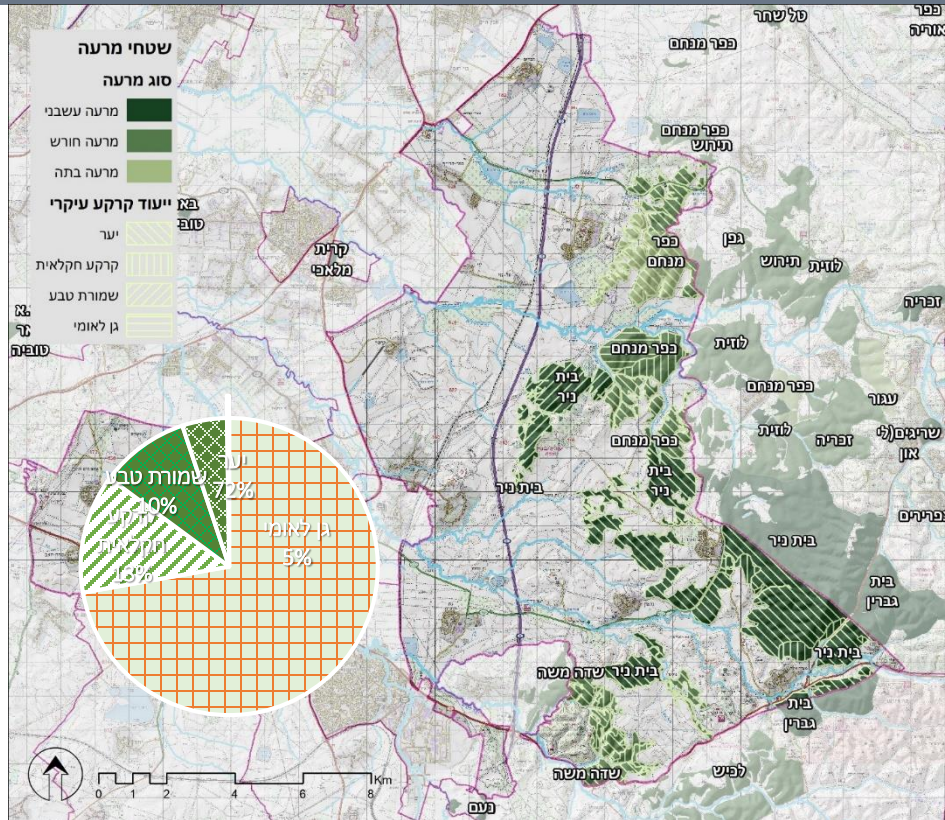


# מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - משבצות

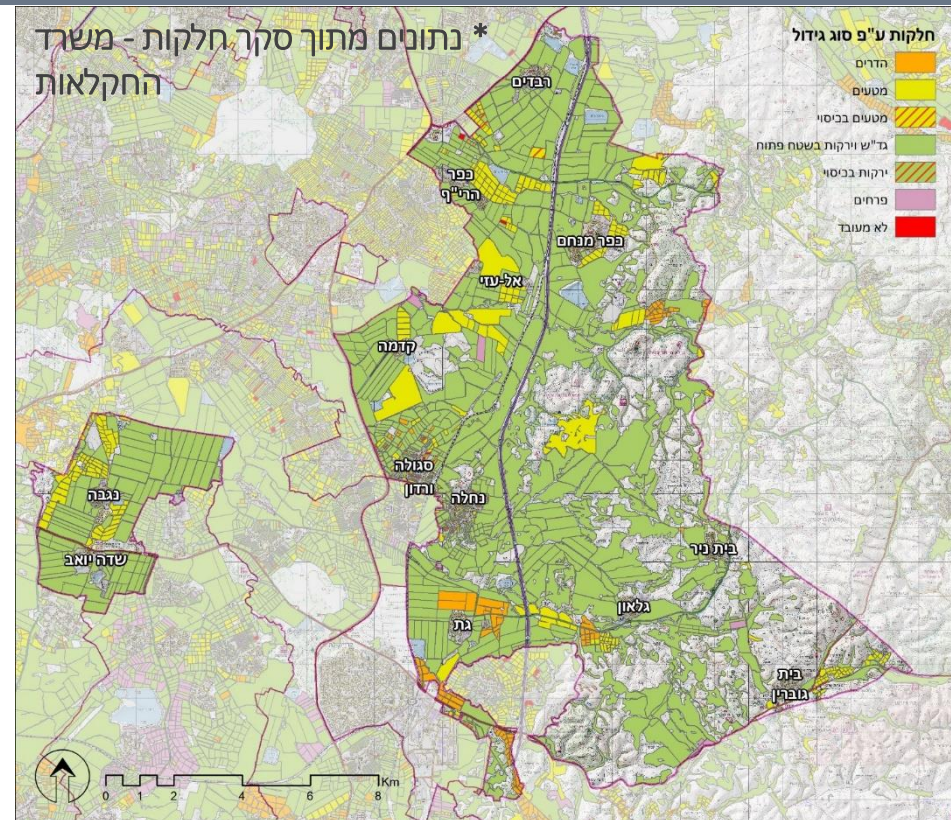


- סה"כ כ-150,000 דונם חכורים כולל שטחי היישובים
- כ-30% מהשטח חכור על ידי יישובים חיצוניים (9 קיבוצים, 9 מושבים ו-3 מושבים שיתופיים - רובם מאזור ההר)
- חלק ממשבצות יישובי המועצה נמצאות מחוץ לגבולות המועצה
- קושי באיסוף נתונים

# מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - סוגי גידולים ומרעה

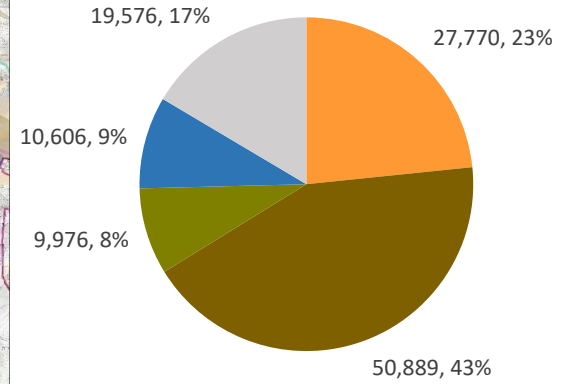
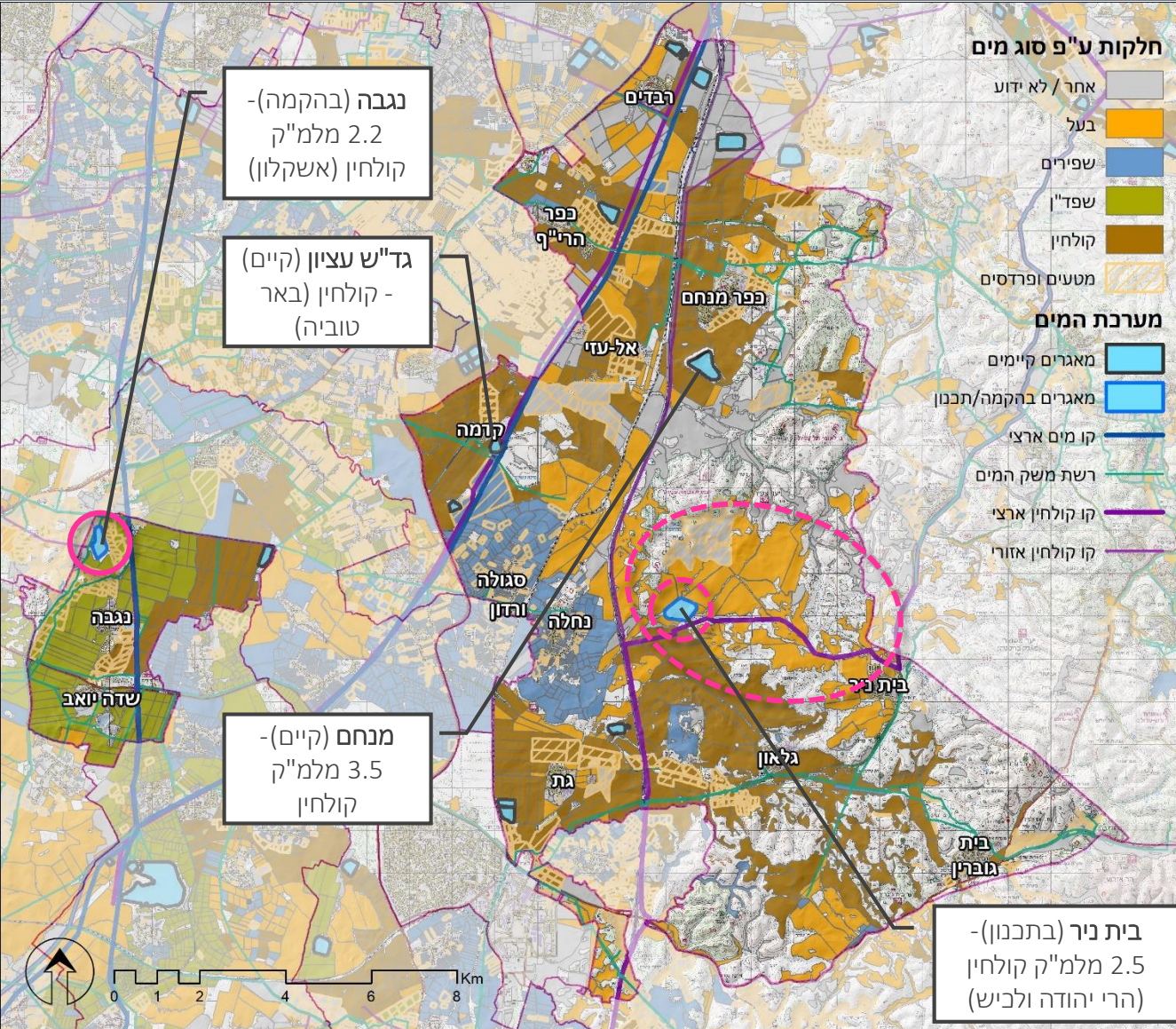


- סה"כ כ-35,000 דונם משמשים למרעה בגבולות המועצה (בית ניר, אל עזי, כפר מנחם, בית גוברין, שדה משה)
- רב הרעייה מתקיימת בשטחים פתוחים שמורים והרעייה מתקיימת בתאום עם הגופים האחראיים



- סה"כ כ-120,000 דונם חלקות חקלאיות
- גידולי שדה פתוחים מהווים גידול עיקרי במרחב כיום
- התפתחות ענף המטעים

# מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - מקורות מים



אחר / לא ידוע שפירים שפד"ן קולחין בעל

- המשך פיתוח תשתיות הקולחין (מאגרי בית ניר ונגבה, קווים)
- צפוי מעבר של שטחים בלב השטח הערכי לשימוש בקולחין
- קשר ישיר בין שימוש בקולחין ומעבר למטעים

## מערבית לכביש 6

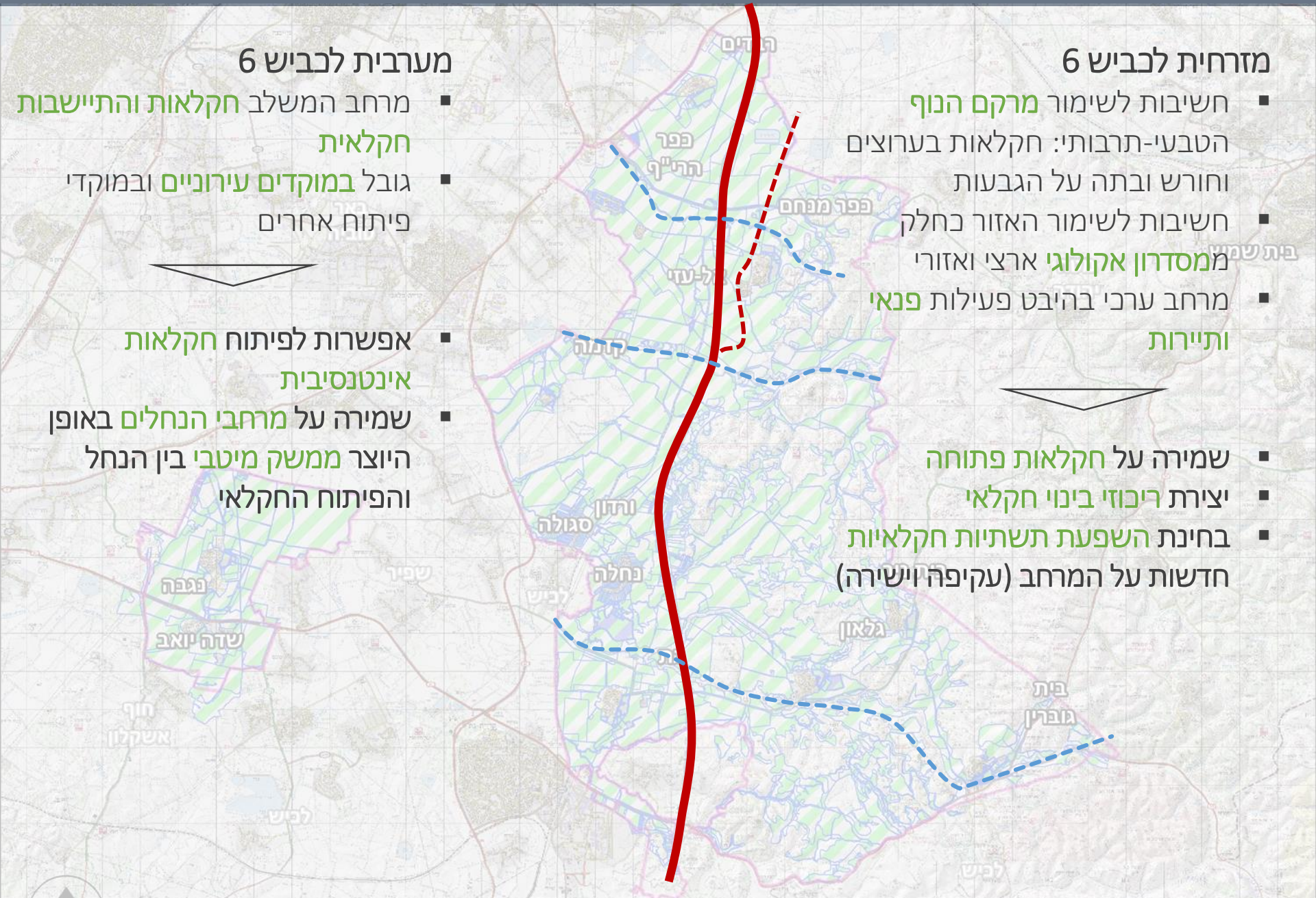
## מזרחית לכביש 6

- מרחב המשלב **חקלאות והתיישבות חקלאית**
- גובל ב**מוקדים עירוניים** ובמוקדי פיתוח אחרים

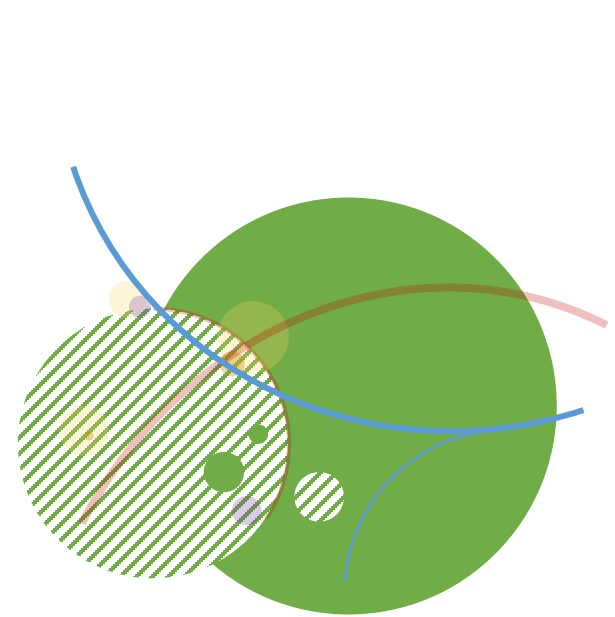
- חשיבות לשימור **מרקם הנוף** הטבעי-תרבותי: חקלאות בערוצים וחורש ובתה על הגבעות
- חשיבות לשימור האזור כחלק מ**מסדרון אקולוגי** ארצי ואזורי
- מרחב ערכי בהיבט פעילות **פנאי ותיירות**

- אפשרות לפיתוח **חקלאות אינטנסיבית**
- שמירה על **מרחבי הנחלים** באופן היוצר **ממשק מיטבי** בין הנחל והפיתוח החקלאי

- שמירה על **חקלאות פתוחה**
- יצירת **ריכוזי בינוי חקלאי**
- בחינת **השפעת תשתיות חקלאיות** חדשות על המרחב (עקיפה וישירה)



# מצב קיים וסוגיות תכנוניות | שטחים פתוחים טבעיים



תוכנית אב כוללת  
מועצה אזורית יואב

שימושי קרקע  
כלליים  
ק"מ: 1:50,000

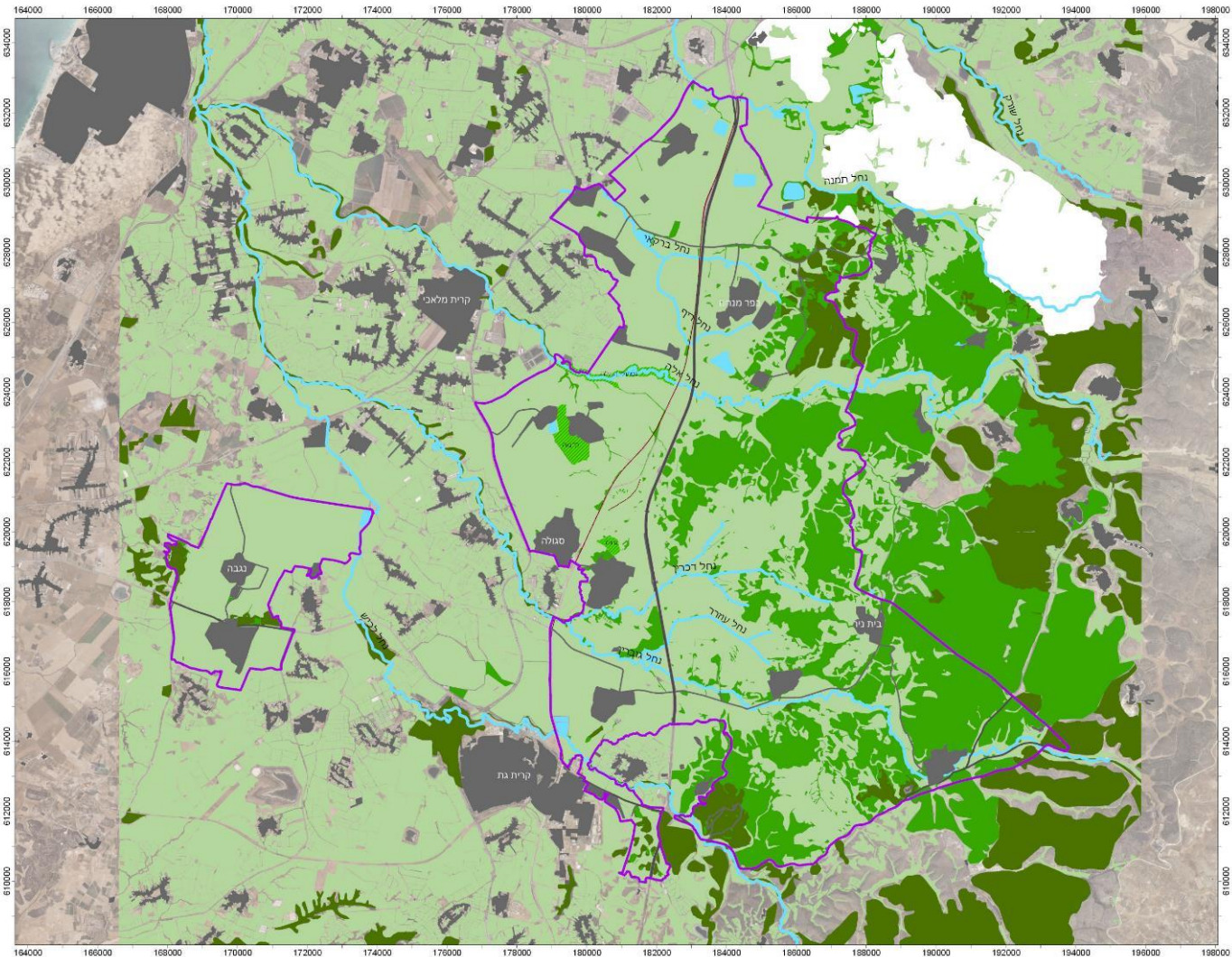
מקרא

-  שטח שיפוט יואב
-  בנוי
-  כביש ראשי
-  כביש
-  רכבת
-  נחלים
-  מאגרים
-  אתרי טבע מועדתיים
-  טבעי
-  חקלאות
-  יערות נטועים
-  שטח בנוי

תאריך הפיקה: 06/02/2018



0 1 2 3 4 ק"מ



# מצב קיים מסדרון אקולוגי ארצי

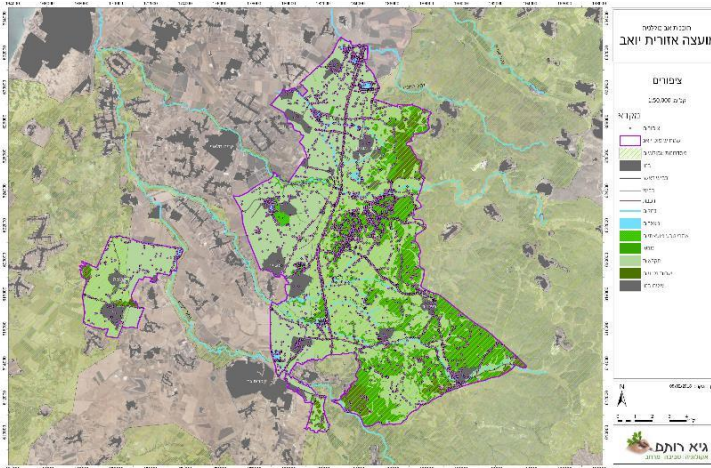
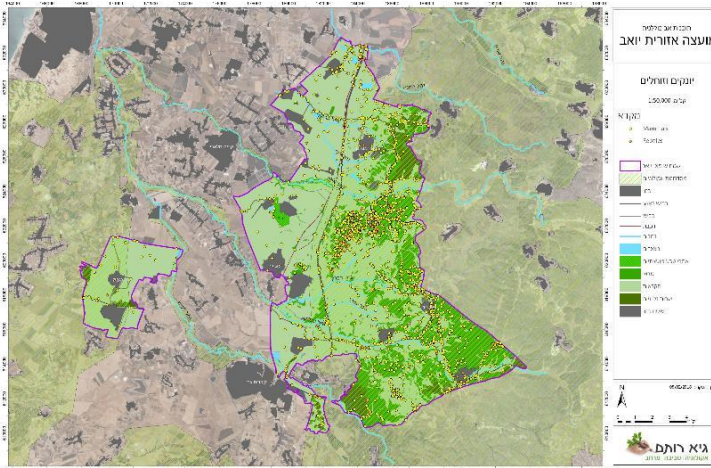
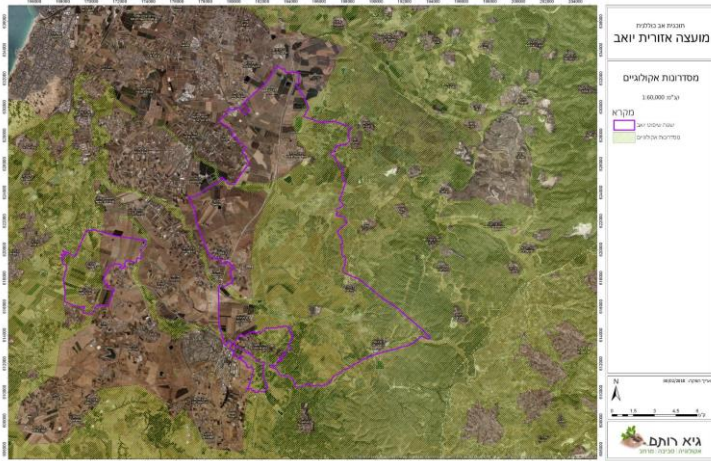
חלק חשוב ומשמעותי מהמסדרון האקולוגי מועצה אזורית יואב מהווה חלק חשוב מהמסדרון האקולוגי הארצי במרחב זה. במיוחד כאשר מתחשבים בקו הירוק והבסיס מצפון מזרח

## יונקים וזוחלים

תצפיות רבות במיוחד באזורים הטבעיים ולאורך הנחלים שבתחום המסדרון האקולוגי. מינים אלה מושפעים מאוד מקיומו של מסדרון אקולוגי

## ציפורים

תצפיות רבות לאורך צירי התנועה (תצפיתנים רבים) בכל המועצה. ריכוז גבוה בקירבה למאגרים וגופי מים. מינים אלה פחות מושפעים מקיומו של המסדרון האקולוגי



תוכנית אב כולנית מועצה אזורית יואב

גיא רותם  
אקונומיסט ומנהל מרחב

# המרחב הנופי | ערוצי נחלים

בתחום המועצה ארבעה ערוצי נחלים משמעותיים. במזרח המועצה בעלי מופע של נחלי אכזב טבעיים והופכים לערוצים מוסדרים באזורים המישוריים:  
החקלאיים:

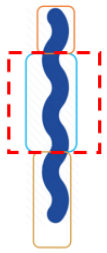
- נחל ברקאי
- נחל האלה
- נחל גוברין

▪ נחל לכיש בגבולה הדרומי של המועצה

- נחלים נוספים: תינה, חרובית, רי"ף, לוזית, צפיתה, ברקוס, מחצבות, סגולה, דכרין, עוזרד פול ורוך



הסתכלות מקטעית



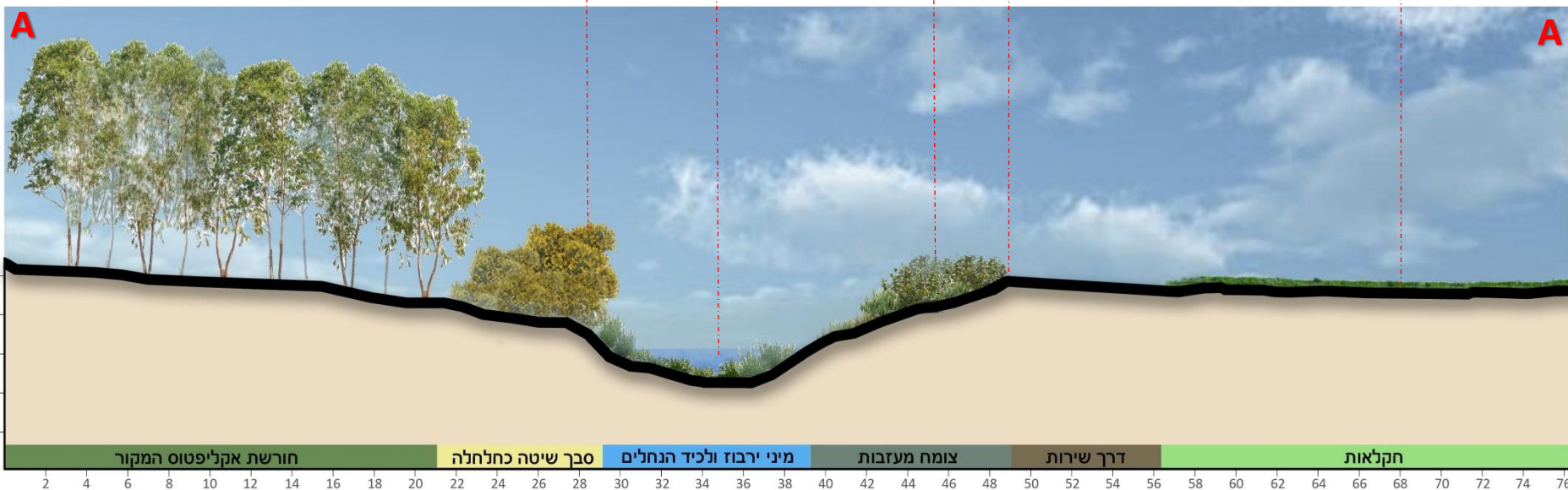
מינים פולשים

בית גידול ירוד

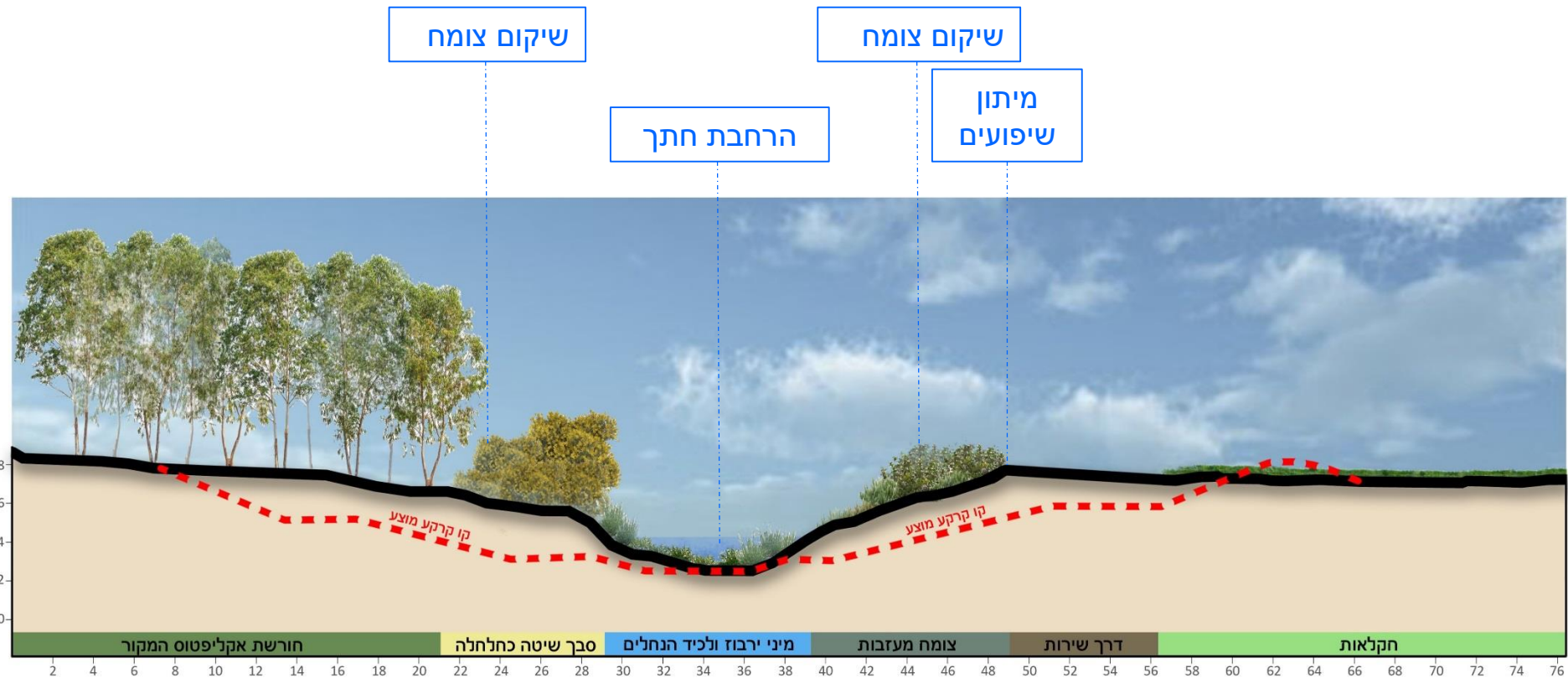
הצפות בשדות ובכפר הנגיד

התחתרות הנחל

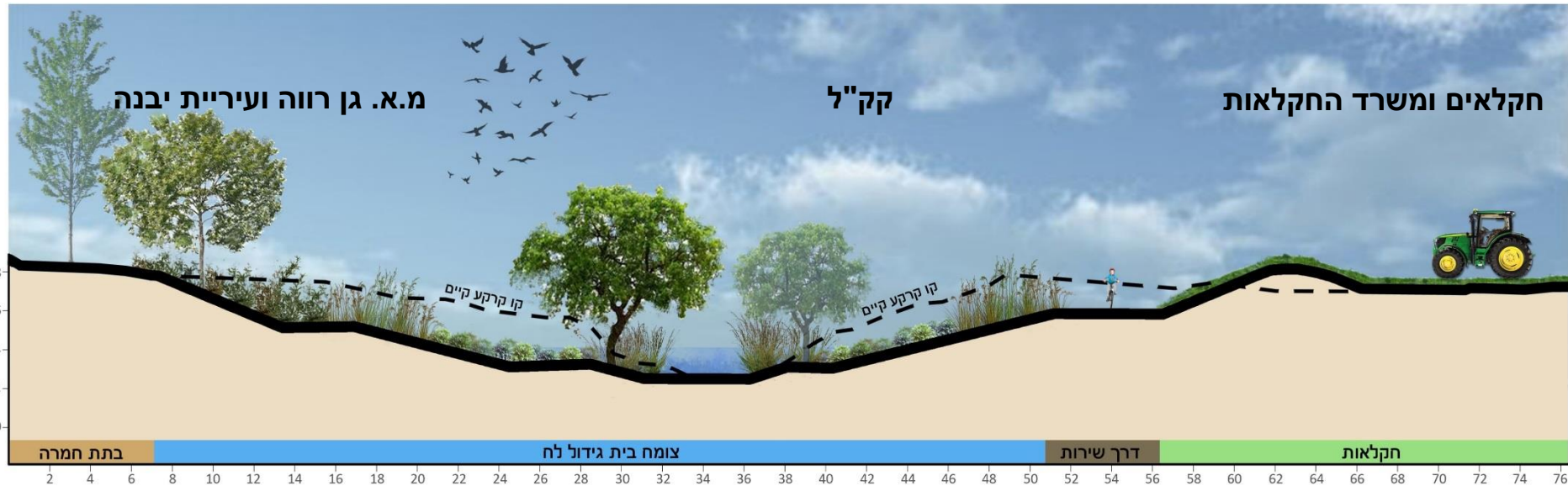
סחיפת קרקע



# יישום גישה אקוהידרולוגית | דוגמא - חתך מצב קיים ומתאר מצב מוצע



- נותן מענה לסוגיות בניהול נגר - הצפות
- פותר **מפגעים בריאותיים** בנחל
- החתך משלב **שיקום נופי** עם **טיפוח ערכי טבע**
- ליישום החתך נדרשת **רתימת מגוון גורמים וגיבוש מגוון כלים** בסביבת הנחל



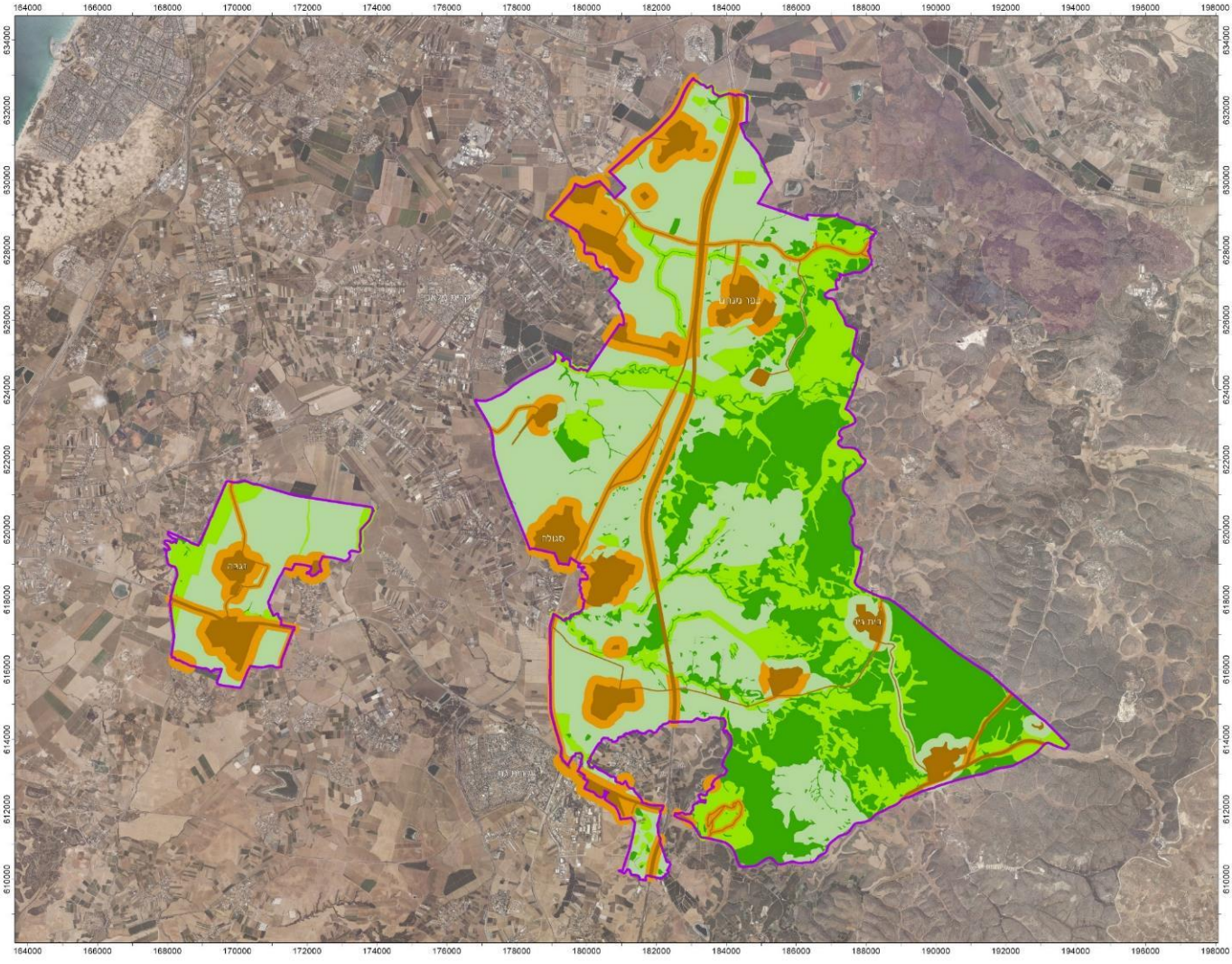
תוכנית אב כוללת  
מועצה אזורית יואב

מפת ערכיות אקולוגית  
ק"מ: 1:50,000

- מקרא
- שטח שיפוט יואב
  - ערביות
  - גבוהה מאוד
  - גבוהה
  - בטנית
  - נמוכה
  - נמוך מאוד

תאריך הפיקה: 11/01/2018

0 1 2 3 4 ק"מ



תוכנית אב כוללת מועצה אזורית יואב



## מצב קיים מפת ערכיות

ערכיות גבוהה וגבוהה מאוד במזרח המועצה השטחים הטבעיים של גבעות מזרח המועצה הינם שטחים בעלי ערכיות גבוהה

### נחלים

הנחלים מהווים שטחים טבעיים ומסדרונות אקולוגיים טבעיים במרחב

### חקלאות

לשטחים החקלאיים, בעלי ערכיות בינונית חשיבות עבור ציפורים ויונקים גדולים, במיוחד באזור המסדרון

### ישובים בלב שטחים איכותיים

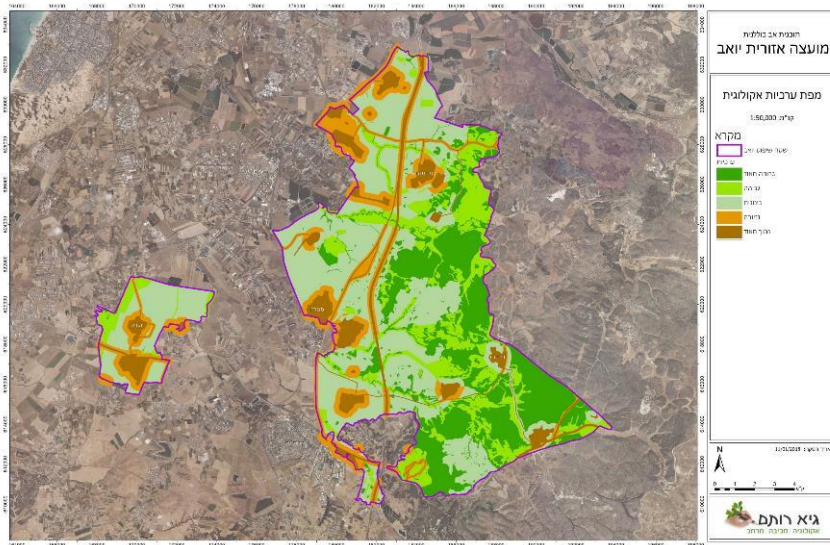
בית ניר, בית גוברין וגלאון נמצאים בלב שטחים איכותיים

### כביש 6 והרכבת

מהווים הפרעה וקיטוע משמעותיים במרחב

### השטח המערבי (נגבה ושדה יואב)

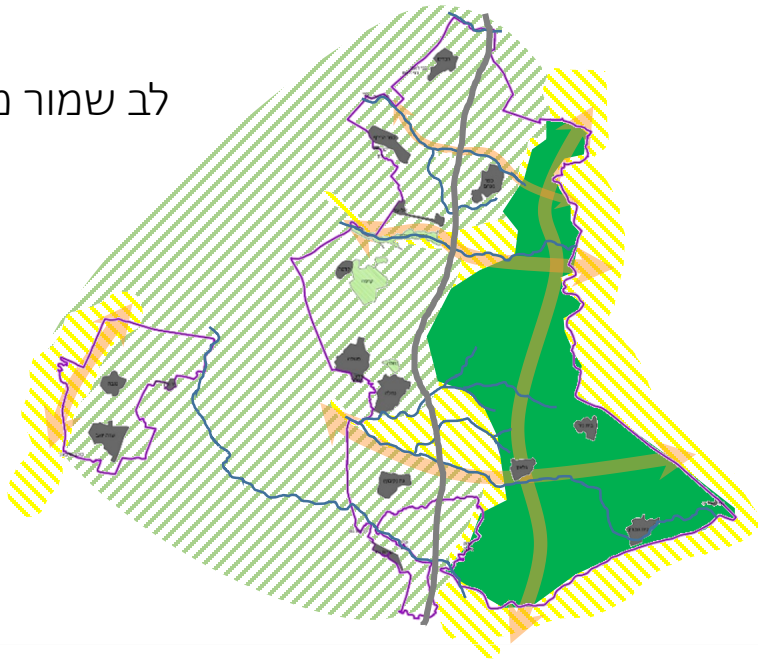
הינם בעלי ערכיות נמוכה יחסית



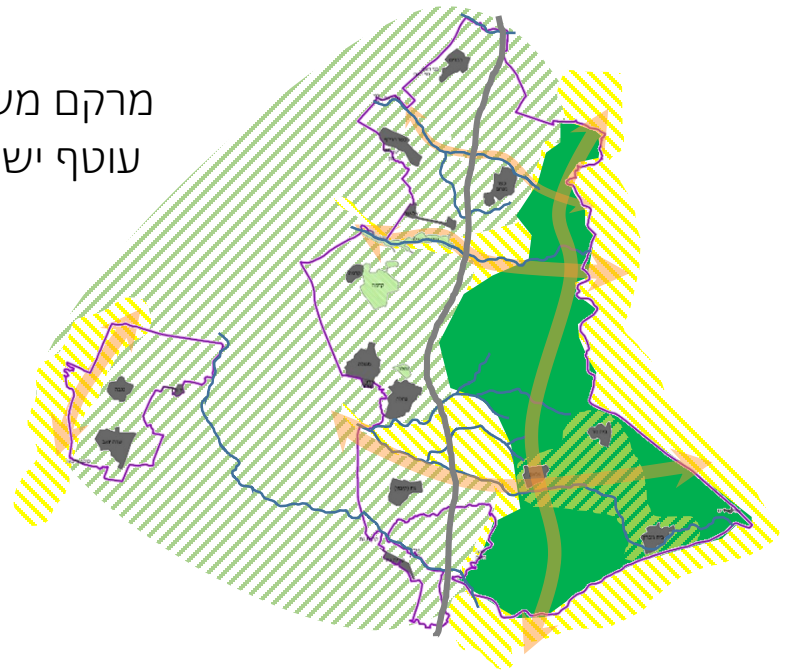
### שטח איכותי רציף

בין כביש 35 לכפר מנחם, מתקיים שטח איכותי רציף עם מעט מאוד הפרות

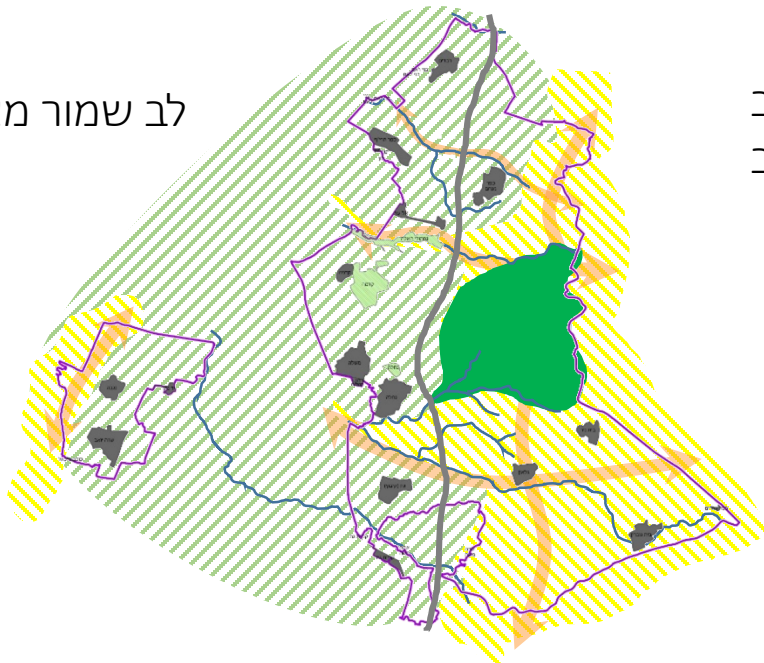
לב שמור מורחב



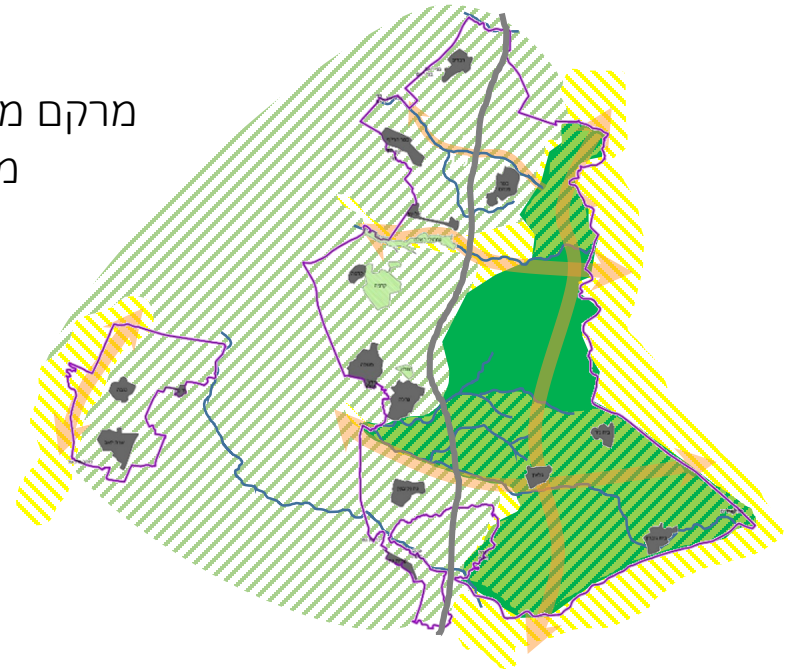
מרקם משולב  
עוטף ישובים



לב שמור מצומצם



מרקם משולב  
מורחב



# תכנית מתאר כוללנית יואב | תפיסה תיירותית

תפישת תיירות  
פנאי ונופש

תיירות

תיירות יום

תיירות שוהה

מקומי -

שימושי פנאי

מהווה גם בסיס לפעילות קהילתית

אזורי - שירותי מערכת

למוקדים עירוניים

פיתוח תשתיות הליכה ורכיבה

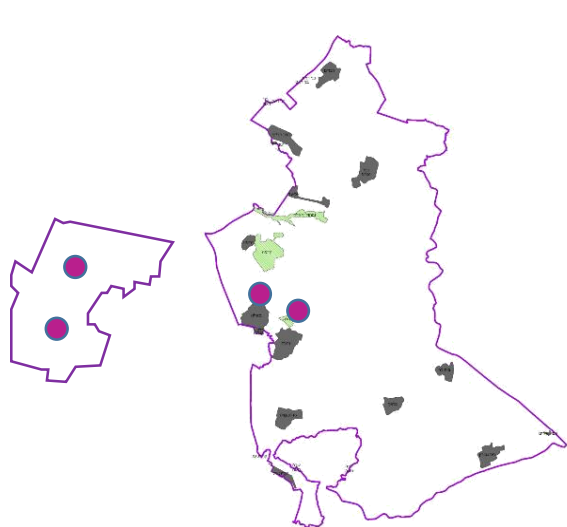
פיתוח מוקדים נושאים ביישובים ובש"פ

פיתוח מוקדי לינה



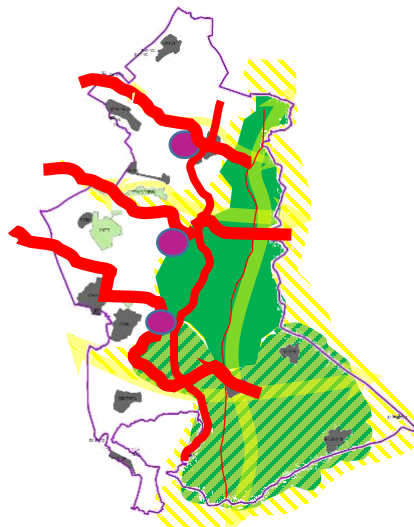
זיהוי ועיגון מוקדים

הבטחת נגישות



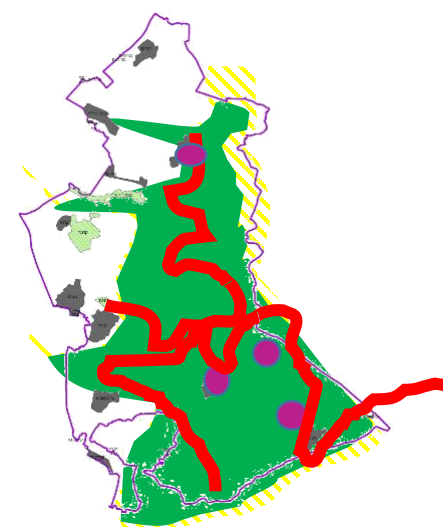
אזור מערבי – תיירות מורשת  
ושימושי פנאי

פיתוח תיירות צמודת דופן בישובים  
עצמם ובסמוך לצירים



אזור מרכזי – תיירות  
חקלאית ושימושי פנאי

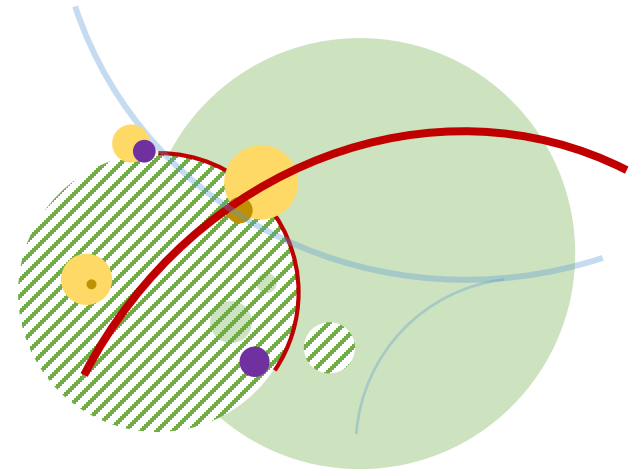
הלב הירוק, פיתוח תיירות חקלאית,  
טיילת הליכה ריצה, שבילי אופניים  
סלולים פיתוח תיירות לינה בתוך  
המשקים.



אזור מזרחי – ניצול משאב  
טבעי

מסלולי הליכה, שבילי אופניים, אתרי  
לינה צמודי דופן לישובים כמוקדי  
יציאה לטיולים.

# חלופות שלד | מרחב הפיתוח



# חלופות שלד מרחב הפיתוח | מגורים



# מרחב הפיתוח - מגורים | חלופות פרוגרמטיות

חלופות  
פרוגרמטיות



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

## חלופות פרוגרמטיות



שם יישוב	מס' יח"ד קיימות 2016	סה"כ בתכניות מפורטות	קיבולת יח"ד תמ"א 1/35 מורחבת	פער בין קיים למפורטות	פער בין קיים לתמא 1/35
כפר מנחם	340	376	450	36	110
נגבה	278	365	450	87	172
כפר הרי"ף	222	255	375	33	153
גת	200	400	450	200	250
סגולה	173	201	366	28	193
רבדים	220	238	450	18	230
נחלה	149	247	373	98	224
בית ניר	164	236	450	72	286
שדה יואב	110	164	400	54	290
בית גוברין	130	299	450	169	320
גלאון	130	300	450	170	320
ורדון	69	69	200	0	131
אל-עזי	21	35	80	14	59
<b>סה"כ יח"ד</b>	<b>2,206</b>	<b>3,185</b>	<b>4,944</b>	<b>979</b>	<b>2,738</b>

מקור: מינהל התכנון, רשות מקרקעי ישראל, \*נתוני מוא"ז

\* תב"ע בית גוברין לפני הפקדה

\*

# חלופות שלד מרחב הפיתוח | מגורים

מיצוי תכנון מפורט ביישובים

ביחס למגבלות תמ"א 1/35

מורחבת:

שדה יואב: כ-40%

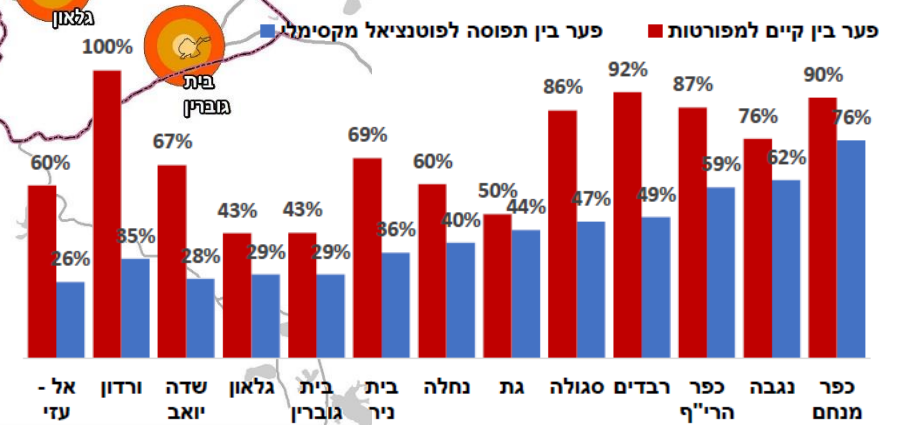
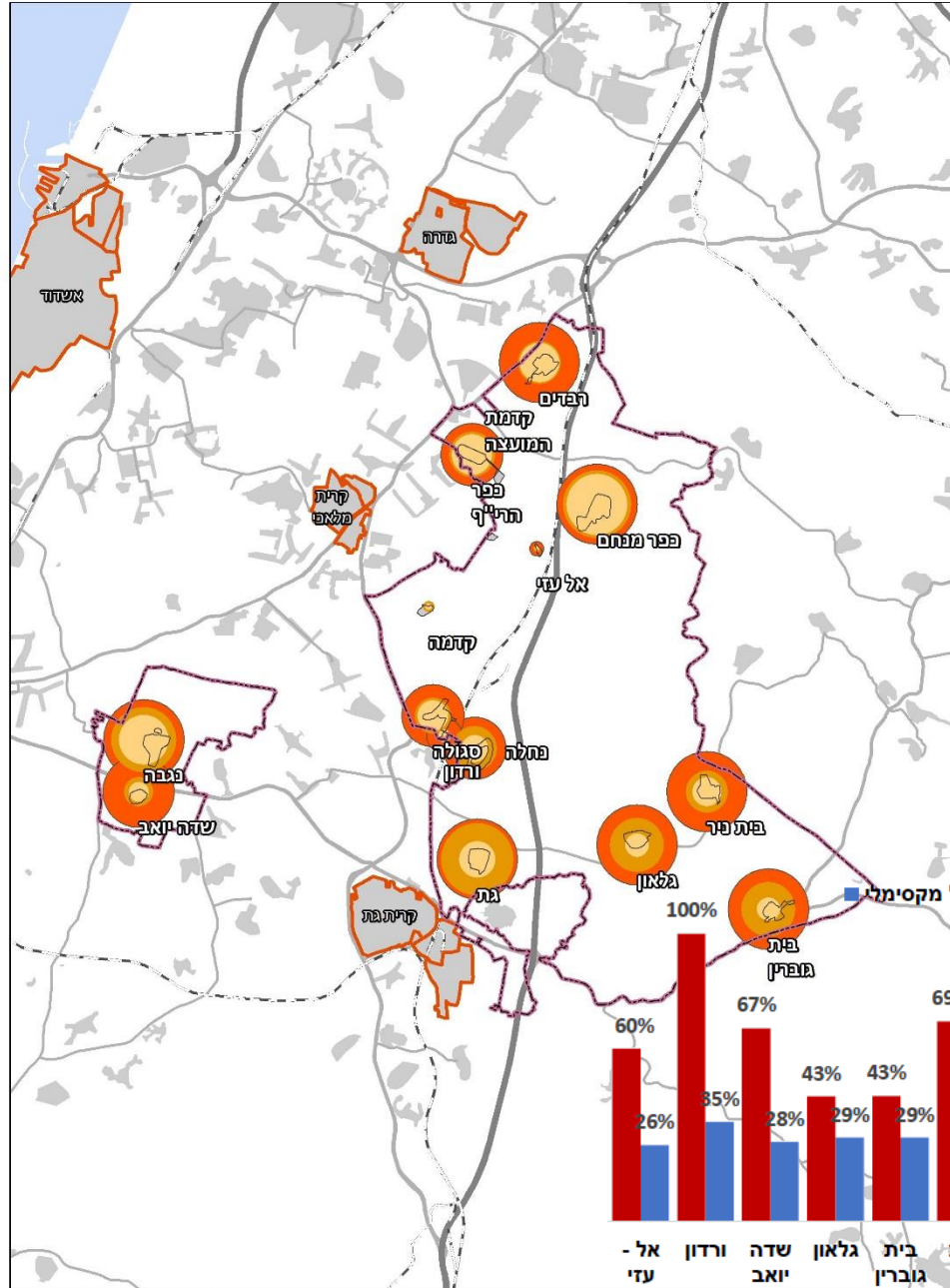
בית ניר, רבדים, סגולה: כ-50%

בית גוברין, גלאון, כפר הרי"ף,

נחלה: כ-65%

נגבה, כפר מנחם, גת: מעל

80%



# הנחות התחזית - תוספת משקי בית חזויה

35 תמ"א	סה"כ יח"ד בסוף העשור	סה"כ תוספת יח"ד בעשור	תוספת מתוכננת										יח"ד קיים*	
			2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017		
-	66	30	0	0	6	0	8	0	8	0	8	0	36	אל עזי
400	218	88	0	20	0	20	0	20	0	20	0	8	130	בית גוברין
400	221	57	5	5	5	5	5	5	7	20	0	0	164	בית ניר
400	333	183	20	50	20	10	10	10	8	8	8	39	150	גלאון
400	236	36	0	0	0	0	0	0	18	18	0	0	200	גת
-	210	0	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	76	ורדון
300	135	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135	כפר הריף
**450	470	120	0	0	0	0	70	0	30	0	20	0	350	כפר מנחם
300	193	20	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	173	סגולה
400	390	120	15	15	15	15	15	15	15	15	0	0	270	נגבה
300	156	24	0	0	0	0	0	0	6	6	6	6	132	נחלה
400	266	86	4	4	4	4	4	3	31	22	3	7	180	רבדים
350	190	55	0	0	0	30	0	0	0	25	0	0	135	שדה יואב
4100	3230	889	47	96	62	96	124	65	133	130	60	76	2131	סה"כ

\* לא כולל יח"ד קטנות מ-55 מ"ר  
 \*\* עדכון תמ"א 1/35 ב'

- מידת התערבות התכנית בתכניות בתהליכים
- קביעת שטחים להרחבות עבור **יישובים עם פער גדול בין תכנון מפורט ומגבלות תמ"א 1/35**, במסגרת תכנית המתאר
- הנחיית תכנון מפורט עתידי ביישובים

שם ישוב	תב"ע חדשה	תב"ע בתוקף
כפר מנחם	בהכנה	2008, 2000
נגבה	בהכנה	2015
גת	בהכנה	2013
רבדים		2004, 2008
בית ניר		2016
שדה יואב	בהכנה	2010
בית גוברין	דיון להפקדה	1991
גלאון		2009
כפר הרי"ף	בהכנה	1980, 1991
סגולה	לקראת הגשה	1993, 1993
נחלה	עדכון תשריט חלוקה	1981, 1998
ורדון	בהכנה	1990, 1994
אל-עזי	בהכנה	1997
כפר נוער קדמה		2000

# חלופות שלד מרחב הפיתוח | מגורים - סוגיות לדיון



בית גוברין 632-0200980 (לפני

הפקדה)

הטמעת שיקולים כוללניים?

- ממשק עם נחל גוברין
- פוטנציאל פיתוח תירותי
- תעשייה ותעסוקה

נגבה (בהכנה)

סוגיות שעלו בשיח עם היישוב:

- ניווד שטחים שטרם מומשו
- בהרחבה ויצירת רצף מגורים
- הסדרת כביש עוקף

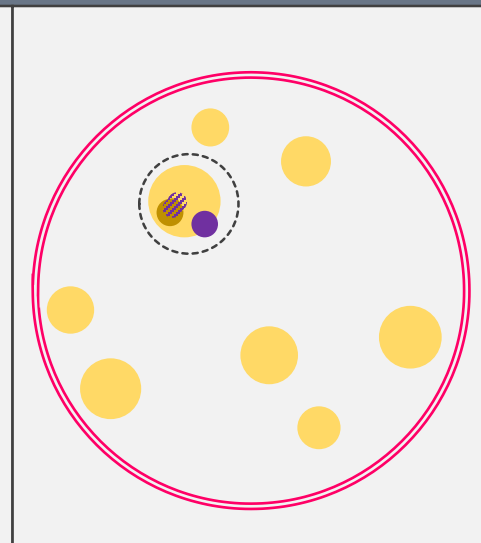
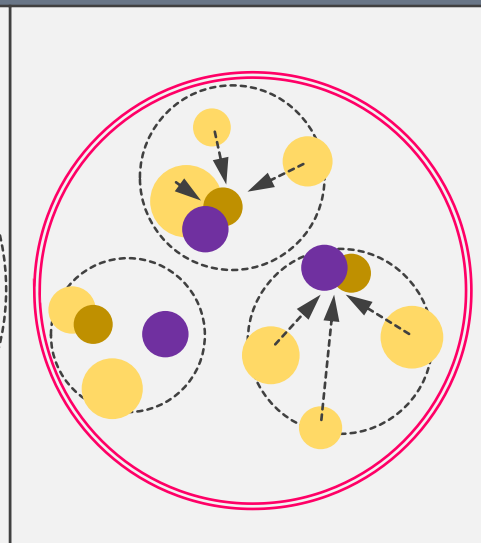
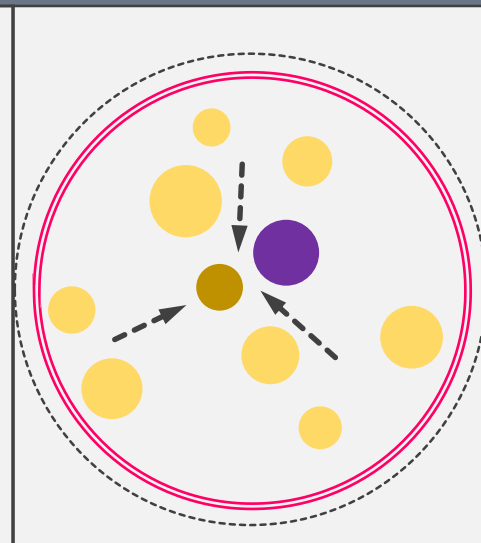
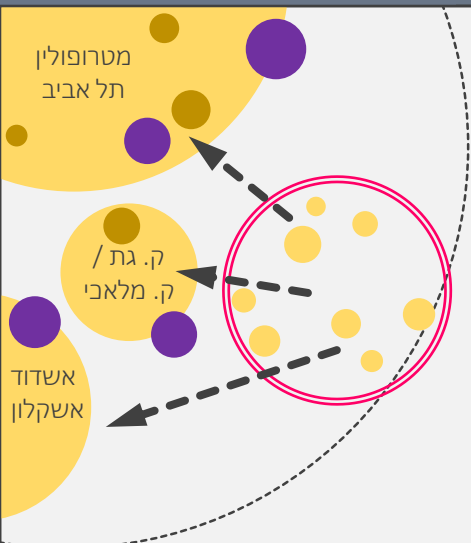




# חלופות שלד מרחב הפיתוח | צרכי ציבור



# חלופות שלד מרחב הפיתוח | צרכי ציבור, תעסוקה, מסחר



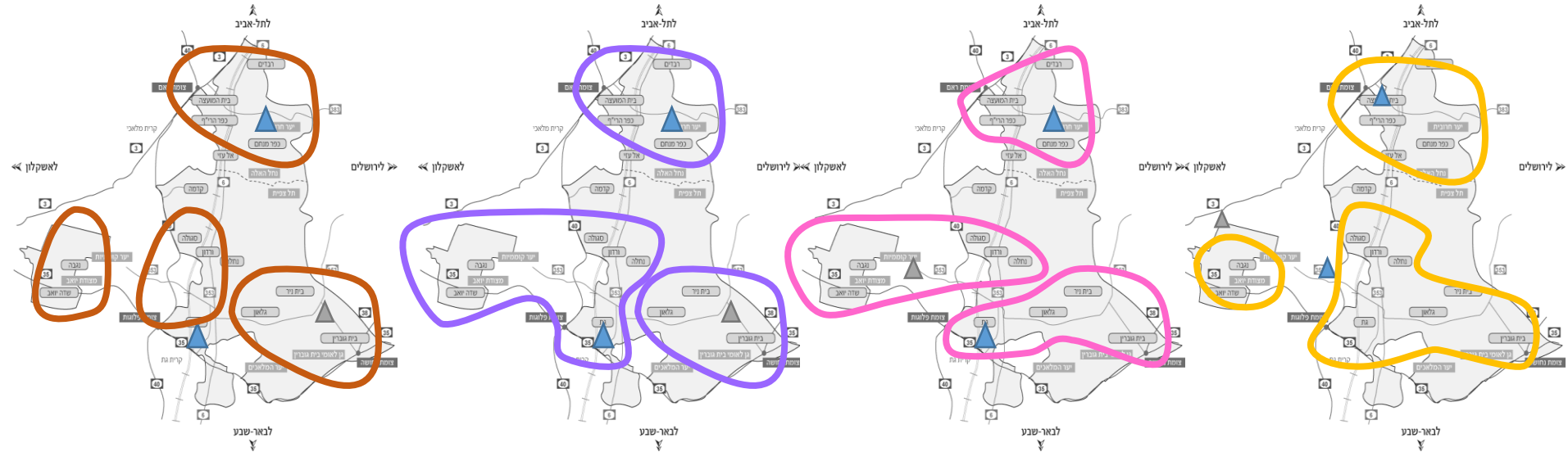
המועצה מספקת שירותים מסויימים בשטחה, ובשירותים אחרים **נסמכת על רשויות סמוכות**. למשל בית ספר תיכון ברשות שכנה, אירועי תרבות, מרכזי קניות וכד'.

המועצה מספקת ליישוביה את כלל השירותים, במרכז כלל מועצתי. השירותים הניתנים במסגרת היישובית הם מינימליים.

כל מספר יישובים מהווים **אשכול ומספקים יחד שירותים, מסחר ותעסוקה** במוקדים אשכוליים. מוקד / מוקדים אלו ממוקמים בתוך אחד היישובים או מחוץ להם, בשטח המועצה.

הישוב כיחידה עצמאית, המספקת לתושביה את מירב השירותים האפשריים: גנים ובי"ס יסודי, חינוך בלתי פורמלי, חוגים לכל הגילאים, מועדון קשישים, מגוון סוגי תעסוקה, מסחר מקומי.





אשכול מרכזי חדש

אשכול מערבי גדול-  
כולל גת, סגולה ונחלה

אשכול מערבי  
כולל מושבים

אשכול דרומי מורחב-  
כולל גת, סגולה ונחלה

# חלופות שלד מרחב הפיתוח | צרכי ציבור - פרוגרמה

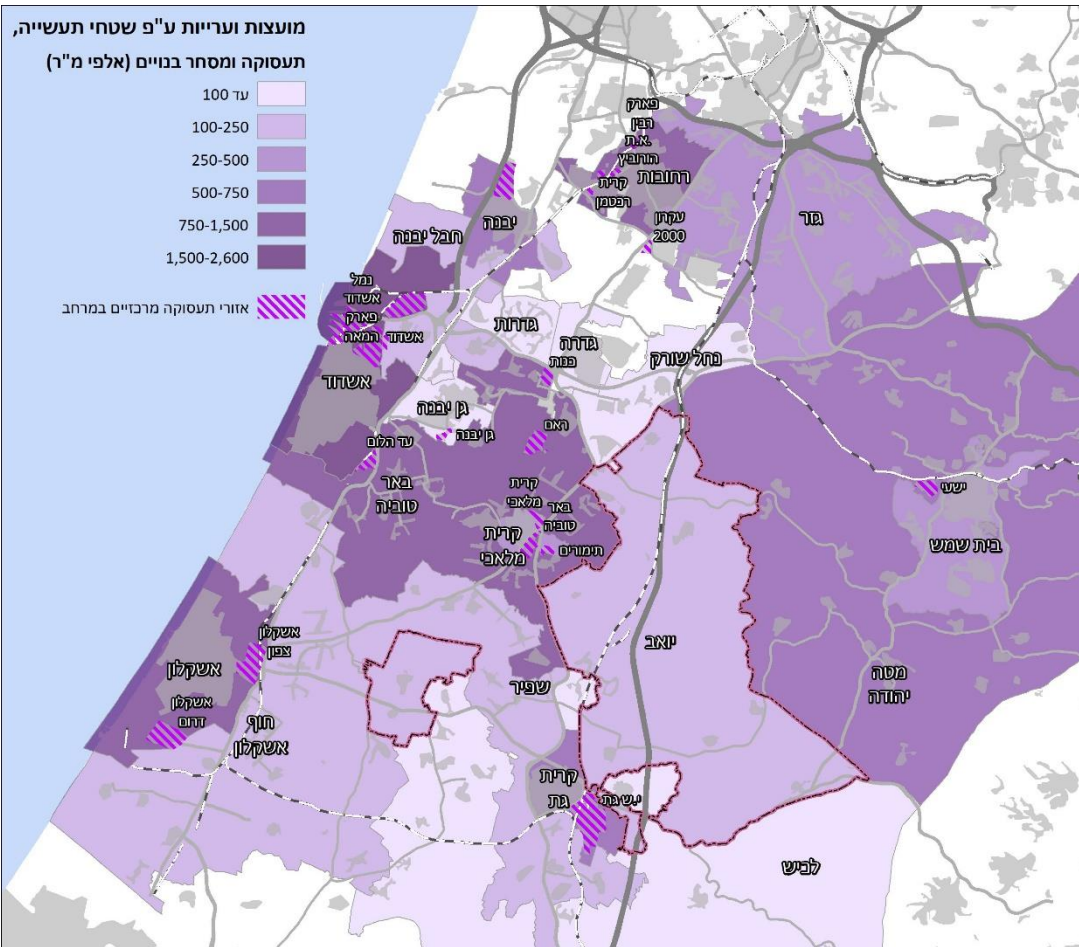
הערות	היררכיית שירות	מוסדות			כיתות / מתקנים			
		תוספת	קיים	נדרש	תוספת	קיים	נדרש	
<b>מוסדות חינוך</b>								
	ישובי	--			2	23	25	מעונות יום
	ישובי	--			14	26	41	גני ילדים
	אשכול	--			2	1	3	גני ילדים חינוך מיוחד
בית ספר של 24 כיתות	אשכול	1	3	4	48	42	90	ביה"ס יסודי
בתי ספר של 36 כיתות, 30 כיתות	אשכול / מועצה	2	1	3	66	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			עתודה לחינוך
<b>מוסדות קהילה ותרבות</b>								
קיימים: מרכזים קהילתיים ומועדונים קהילתיים ביישובים, נדרשים באשכולות	אשכול	2	5+11	2	2	5+11	2	מרכז קהילתי
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
<b>מוסדות דת</b>								
יש לשקול הקמת בית תפילה בכל ישוב	ישובי	*	5	5	*	5	5	בתי כנסת
	ישובי	--			0	2	1	מקווה נשים
<b>מוסדות בריאות</b>								
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

# חלופות שלד מרחב הפיתוח | פיתוח כלכלי

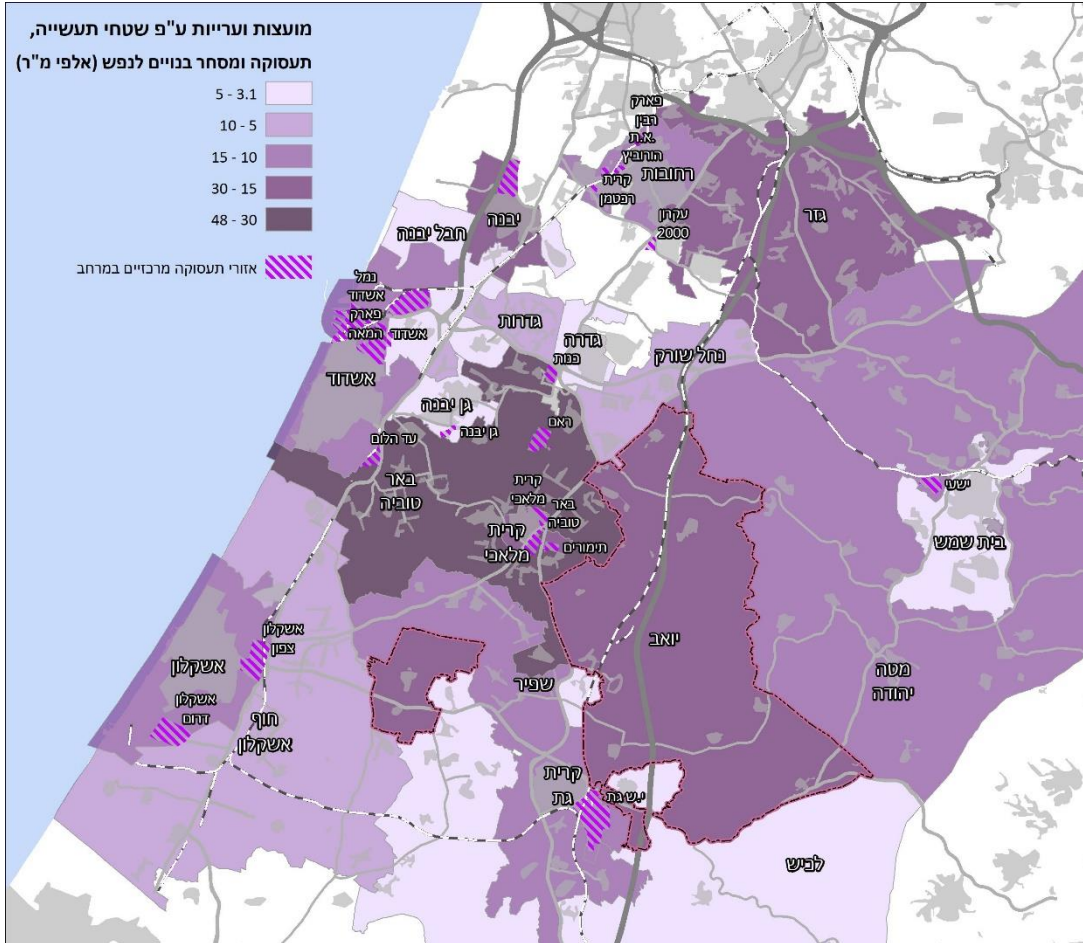


# מרחב הפיתוח | תעשייה, תעסוקה, מסחר

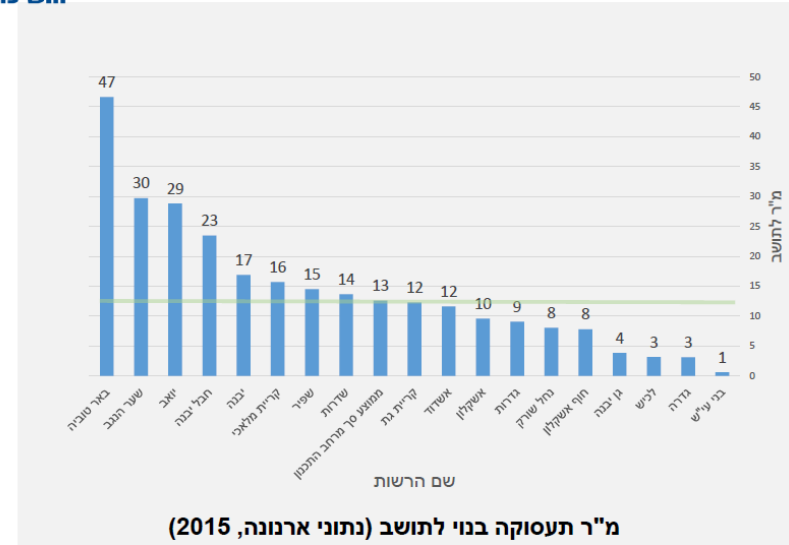
שטחים בנויים לתעסוקה ברשויות הגדולות במרחב (למ"ס, 2015)



סה"כ באלפי מ"ר	תעשייה ומלאכה (באלפי מ"ר)	משרדים שירותים ומסחר (באלפי מ"ר)	
2,538	1,100	1,438	אשדוד
1,382	261	1121.4	רחובות
1,240	839.3	400.2	אשקלון
1,040	802	237.5	באר טוביה
711	575.2	135.3	יבנה
630	435	195	קריית גת
569	377.8	191.4	מטה יהודה
462	316.3	146.2	בית שמש
448	395.9	51.7	גדר
337	210.9	126	קריית מלאכי
225	150.9	73.7	יואב
155	40.5	114.2	חבל יבנה
151	33.4	117.4	שפיר
124	74.8	48.7	חוף אשקלון
85	51.9	33.4	גן יבנה
80	6.1	73.9	גדרה
68	20.4	47.8	נחל שורק
46	40.5	5.7	גדרות
33	12.9	20.3	לכיש
<b>10,324</b>	<b>5,745</b>	<b>4,572</b>	סה"כ



## תעסוקה - מצב קיים



הקיבוץ והמושב נוצרו כצורות ישוב המספקות מגורים לצד תעסוקה. גורמים שונים הביאו בעשורים האחרונים לירידת אחוז המועסקים בתוך הישובים, ביניהם הפרטת הקיבוצים, המשבר בענף החקלאות וקליטת משפחות חדשות בהרחבות קהילתיות. עידוד תעסוקה פנים יישובית קשורה קשר הדוק בשימור המרקם הפיזי והקהילתי של היישובים.

חלופה זו מציעה חיזוק ופיתוח של מקומות תעסוקה בתוך הישוב, במגוון אמצעים, כדוגמת:

- פיתוח מרכזי תעסוקה יישוביים – 'האבים', לעידוד יזמויות מקומיות
- פיתוח שימושי פל"ח במושבים
- עידוד יוזמות מחקר ופיתוח בתחום החקלאות
- פיתוח תיירות ומסחר תיירותי מקומי

## תעסוקה ומסחר

---

הגדלת מספר המועסקים בתוך הישוב

---

התמקדות בפיתוח מוקדי תעסוקה בשטח המועצה

---

התבססות על יוזמות מחוץ למועצה



התחום:	שם:	פונ:	דואר:	כתובת:
תעסוקה	B.P. ARCHITECTURE STUDIO	08-9799398	benital@beva.co.il	רחוב הירון 17, תל אביב
תעסוקה	בניית תחנת תחבורה	0545615027		רחוב הירון 17, תל אביב
תעסוקה	איתן ישראל אדריכלות בתים	0508563736		רחוב הירון 17, תל אביב
תעסוקה	בניית אולפן אדריכלות ועיצוב	054-4831619		רחוב הירון 17, תל אביב

חדר אוכל שהוסב למשרדי חברת הייטק, קיבוץ ניר עם

אינדקס עסקים מקומיים באתר המועצה



## משמעויות:

- יצירת מגוון מקומות תעסוקה במרחק הליכה מהבית – צמצום היוממות והשימוש ברכב פרטי, הגדלת הזמן הפנוי.
- הגדלת הזיקה של התושבים לשוב.
- כניסה של תנועה חיצונית – מועסקים מבחוץ או לקוחות.
- אפשרות של השמשת מבנים שאיבדו את תפקודם המקורי לצרכי תעסוקה/ מסחר.

## סוגיות ואתגרים להמשך:

- כיצד ניתן לפתח תעסוקה ביישוב באופן שישמור על המאפיינים הותיקים ולא יפגע במורשת ובסביבה?
- האם ניתן/ רצוי להגדיר תחומי עיסוק, באופן שיתאים לערכים של המגזר הכפרי (תיירות כפרית, עסקים תומכי חקלאות)?
- כיצד ניתן לעודד יזמויות ועסקים קטנים ביישובים?

## תעסוקה ומסחר

הגדלת מספר המועסקים בתוך הישוב

התמקדות בפיתוח מוקדי תעסוקה בשטח המועצה

התבססות על יוממות מחוץ למועצה

דגש על פיתוח מוקדי תעסוקה אזוריים, כדוגמת פת"י ופת"ד, פיתוח של מוקדים קיימים בעלי פוטנציאל כלכלי והגדלת הפעילות הכלכלית סביב צמתים ראשיות כדוגמת ראם.

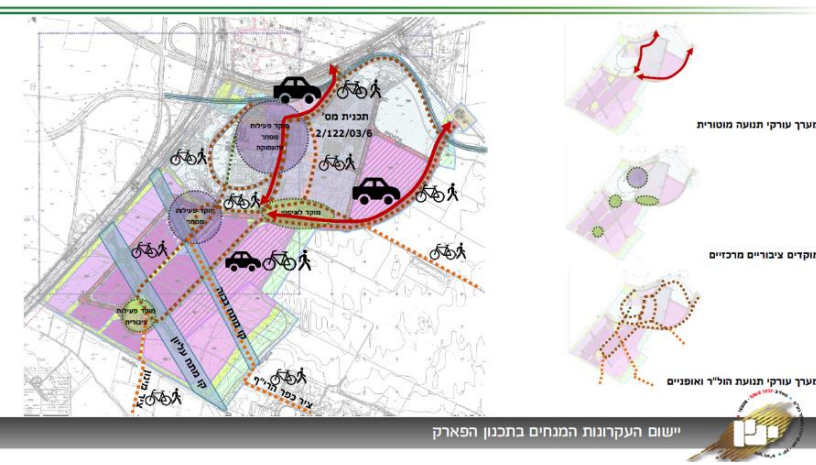
בחלופה זו המועצה הינה השחקן המרכזי, ויישומה כרוך לרוב בשיתופי פעולה עם רשויות שכנות.

## תעסוקה ומסחר

הגדלת מספר המועסקים בתוך הישוב

התמקדות בפיתוח מוקדי תעסוקה בשטח המועצה

התבססות על יוממות מחוץ למועצה



מוקדי פיתוח מתוכנים - פת"י



פיתוח בשטחים מופרים

המשך פיתוח מוגבל בתחום המועצה, והסתכלות בראייה מטרופולינית על היצע התעסוקה.

יישובי המועצה סמוכים לדרכים ראשיות ולתחנות רכבת, וביכולתם לספק מגורים תוך יוממות אל מוקדי התעסוקה הקיימים במרחב.

דורש פיתוח מקורות הכנסה חלופיים למועצה.

## תעסוקה ומסחר

הגדלת מספר המועסקים בתוך הישוב

התמקדות בפיתוח מוקדי תעסוקה בשטח המועצה

התבססות על יוממות מחוץ למועצה



תחנת הרכבת כפר מנחם - קריית מלאכי

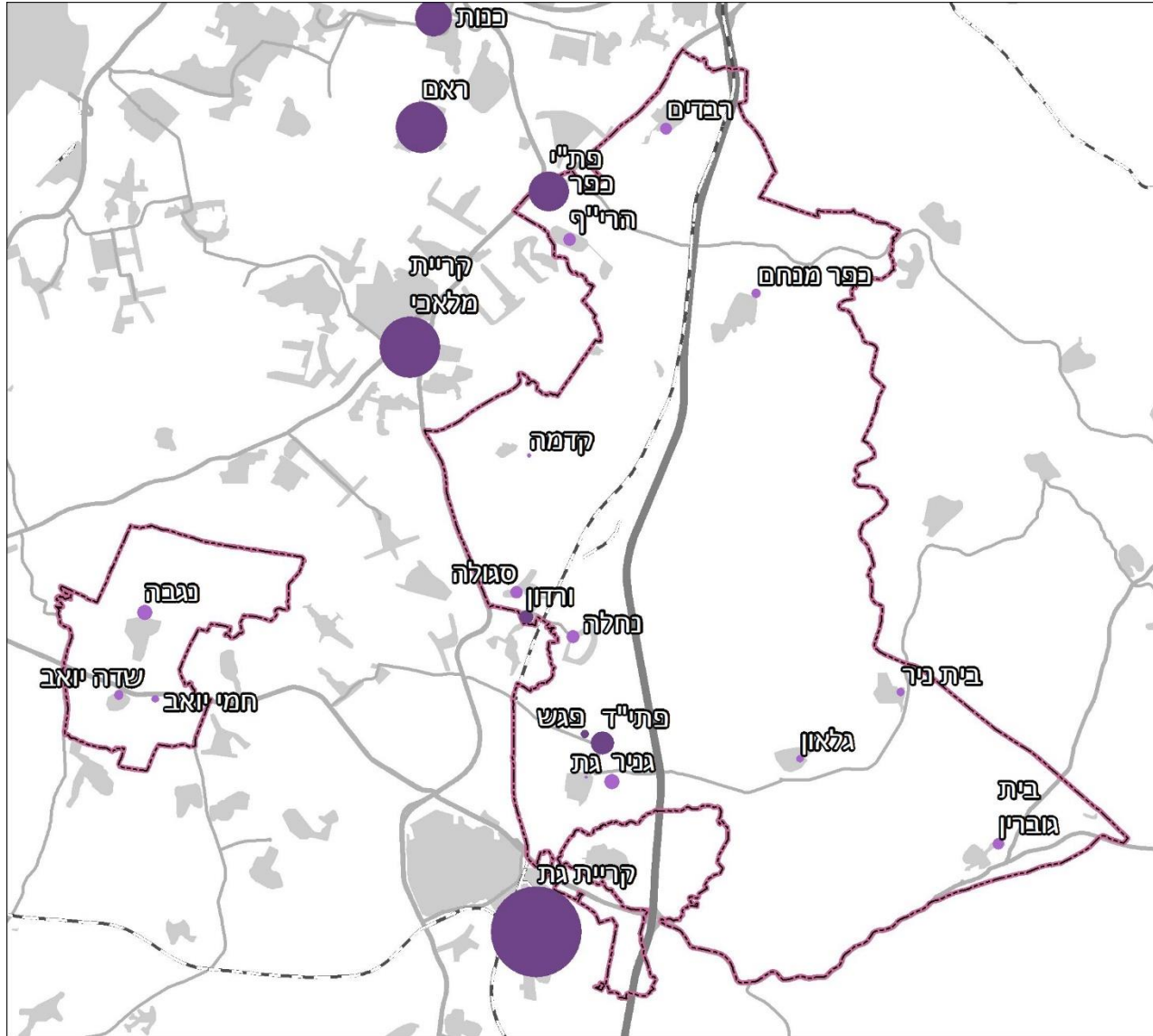
לרמן בן-שושן  
עירי - אזור ג'וני



יש גת

# חלופות שלד | מרחב הפיתוח - תעסוקה ומסחר - השוואה

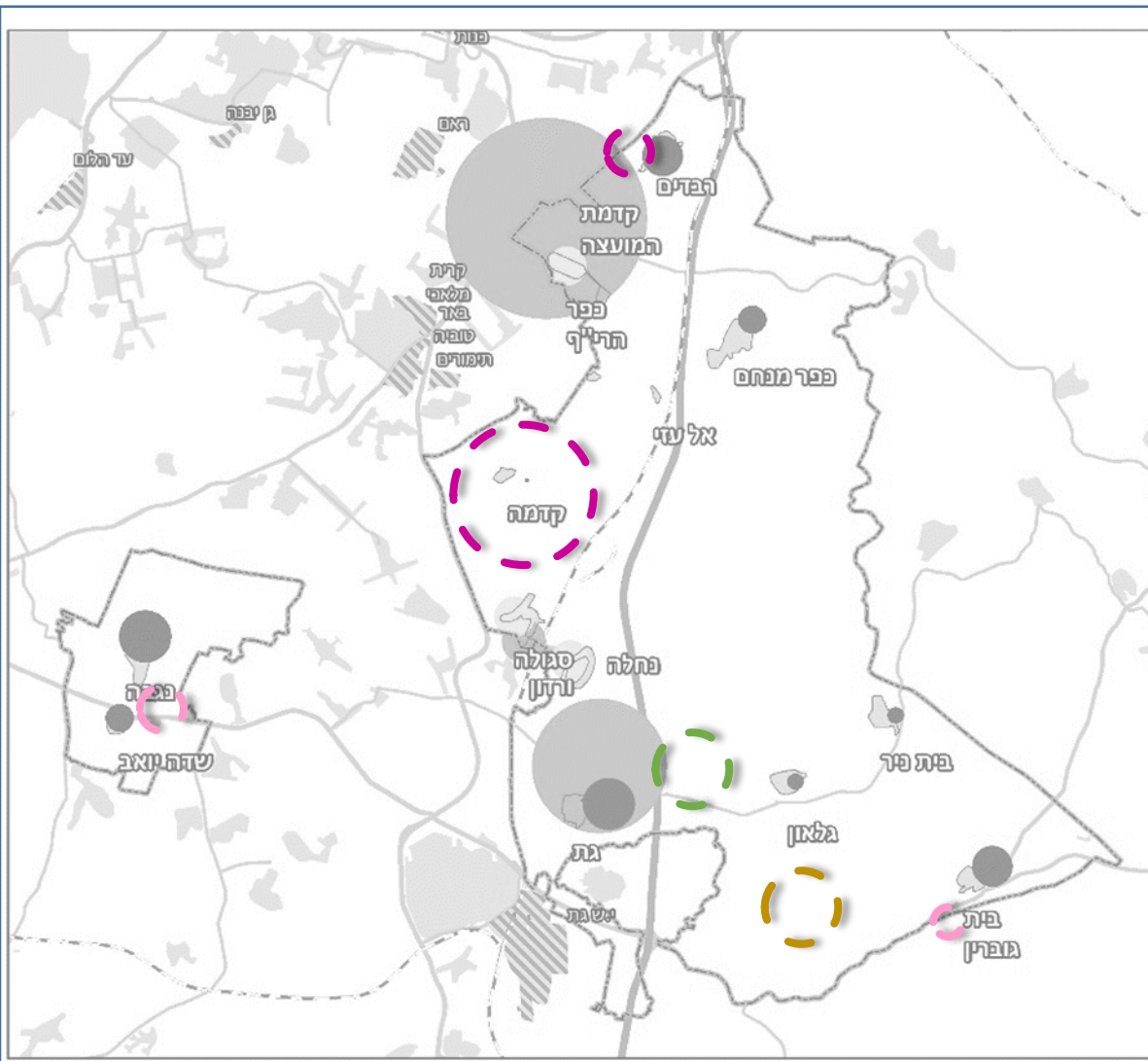
חלופה	היבט כלכלי	היבט חברתי	היבט תחבורתי	היבט סביבתי	שימור
הגדלת מספר המועסקים בתוך הישוב	שטח מפותח עם תשתיות קיימות, קרבה לכוח אדם, פלטפורמה לפיתוח תעסוקה ויזמות לבעלי מקצועות חופשיים, הגדלת הכנסות הישוב (כתלות בסוג התעסוקה). אין יתרונות למיקום ולגודל, ביקוש נמוך למסחר בישובים.	מתן מענה למגוון סוגי תעסוקה, משיכת אוכלוסיה חזקה ויזמית. צמצום היוממות. פיתוח תעשיות תומכות/ נלוות לחקלאות.	עידוד הליכה ורכיבה על אופניים. הקטנת השימוש ברכב פרטי. כניסת תנועה חיצונית. יש ליצור מרחב נגיש ביישובים ולמנוע כניסת תנועה חיצונית לשטחי המגורים.	הפחתת השימוש ברכב. אפשרות לשימוש במבנים קיימים, חסכון בשטח, חומרי בניה והשפעות נלוות. מטרדי רעש, זיהום אויר, פסולת וכד' בקרבה למגורים. יש להגדיר סוגי תעסוקה מתאימים ולעודד תעסוקה בת-קיימא.	בחינת אפשרות להכנסת שימושי תעסוקה ומסחר למבנים בעלי חשיבות היסטורית – השמשת המבנים, תוך מתן הנחיות לאופי השימוש, ומידת התרומה לכלל התושבים.
התמקדות בפיתוח מוקדי תעסוקה בשטח המועצה	הגדלת מגוון מקומות התעסוקה, הגדלת ההכנסות למועצה. משיכת תנועה עוברת במוקדי מסחר. יתרון לגודל ולמיקום.	משיכת אוכלוסיה חזקה.	מרחק נסיעה קצר למקום העבודה. הגדלת השימוש ברכב פרטי. יש לפתח מערך אזורי של שבילי אופניים.	במידה ויש מטרדים סביבתיים הם מרוחקים ממקומות מגורים. פיתוח על חשבון שטחים פתוחים, פגיעה נופית.	
התבססות על יוממות מחוץ למועצה	אובדן כח קנייה של התושבים כלפי חוץ. ירידה הכנסות לישובים ולמועצה. ירידה בנגישות לתעסוקה.	החלשת הזהות והזיקה לישוב ולמועצה.	הגדלת התלות ברכב. זמן נסיעה ארוך. יש ליצור קישוריות בין הישובים לתחנות הרכבת באמצעות שבילי אופניים/אחר.	שמירה על שטחים פתוחים. השפעות הלואי השליליות נשארות מחוץ לתחומי המועצה.	



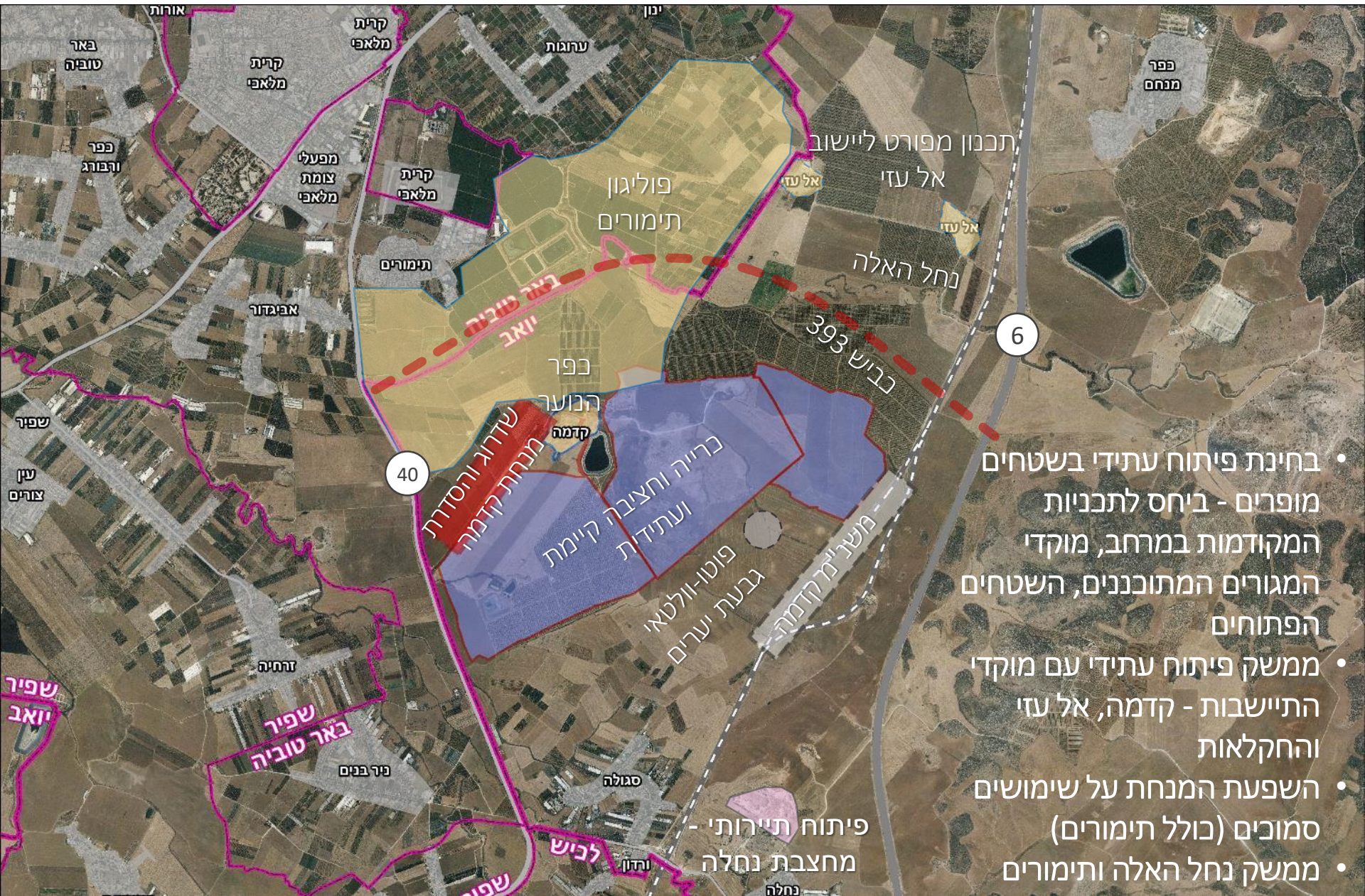
- יעד אוכלוסייה של כ- 18 אלף תושבים נדרש להכנסה של כ- 45 מיליון ₪ מארנונה שלא למגורים על מנת לשמר את רמת השירותים הקיימת. תרגום לשטח, בהתאם לתעריפי ארנונה 2015 ותמהיל בין תעשייה לתעסוקה, מוביל להיקף שטח של כ- 900 אלף מ"ר.
- היצע תכנוני ביישובים (כולל פל"ח, חבו בעל פוטנציאל מימוש מוגבל) ובא.ת. מתוכננים וקיימים עומד על כ- 800,000 מ"ר.

## מוקדים פוטנציאליים לפיתוח-

- קדמה
- חמי יואב - אפשרות לפיתוח תיירותי ומסחרי מצפון לאתר הקיים
- שטחי השבה נוספים - רבדים, גת, בית גוברין, בית ניר
- בית גוברין - פוטנציאל לפיתוח תיירותי (הווילות, מצודת הטיגרט)
- זיתה - בחינה של פיתוח התואם את גישותם של השטחים הפתוחים הסובבים
- אתר כלנית- זיהוי אתר חלופי



# מרחב הפיתוח | מוקד קדמה בראייה כוללת

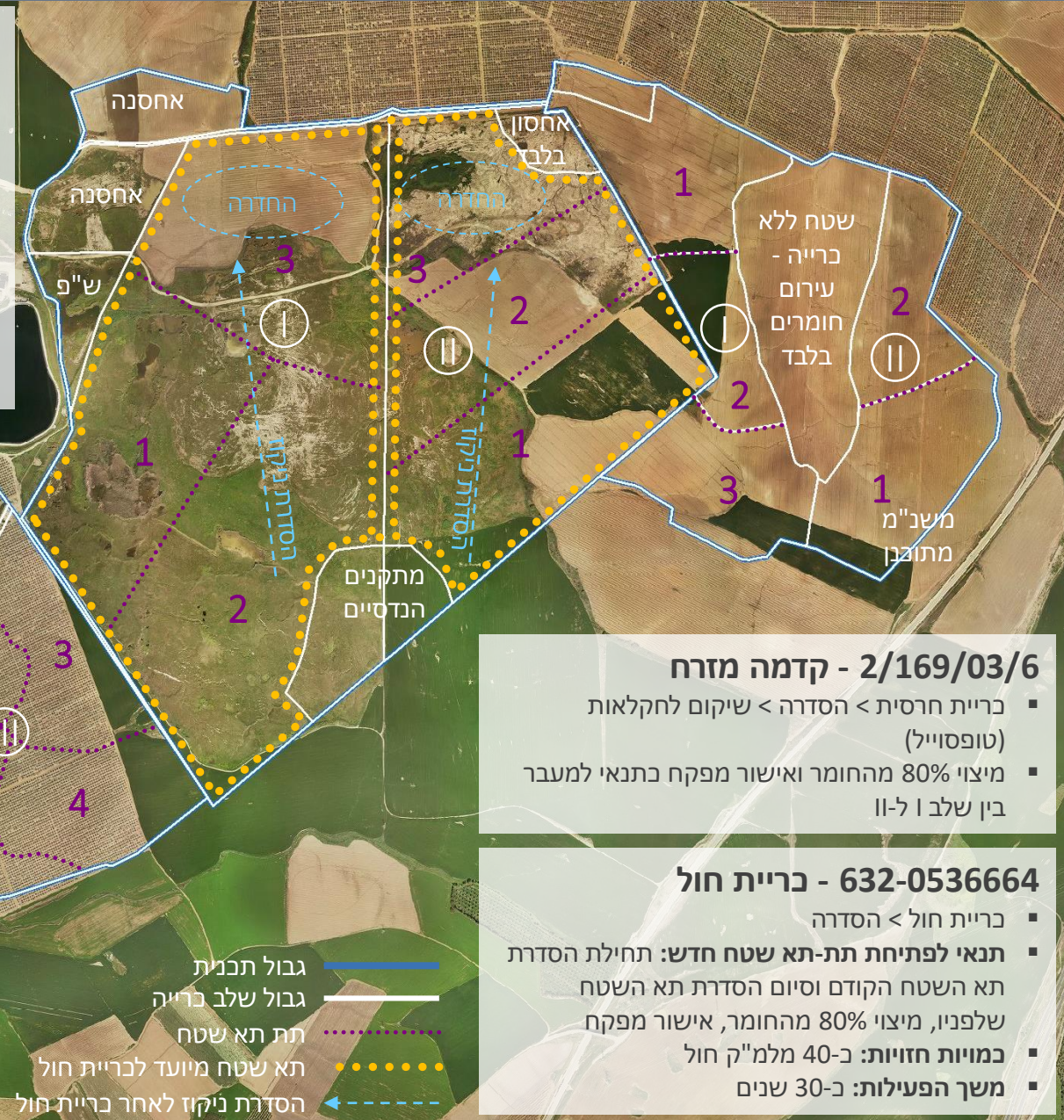


- בחינת פיתוח עתידי בשטחים מופרים - ביחס לתכניות המקודמות במרחב, מוקדי המגורים המתוכננים, השטחים הפתוחים
- ממשק פיתוח עתידי עם מוקדי התיישבות - קדמה, אל עזי והחקלאות
- השפעת המנחת על שימושים סמוכים (כולל תימורים)
- ממשק נחל האלה ותימורים

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

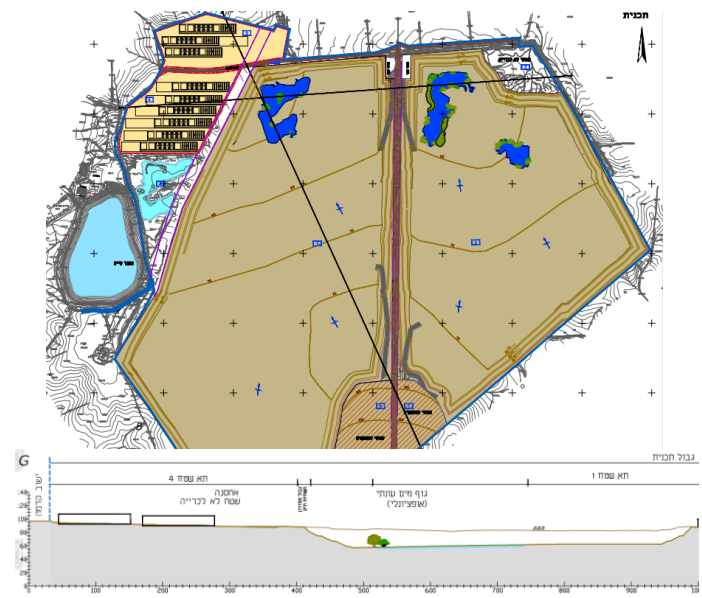
## 632-0536664 - כריית חול

- 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

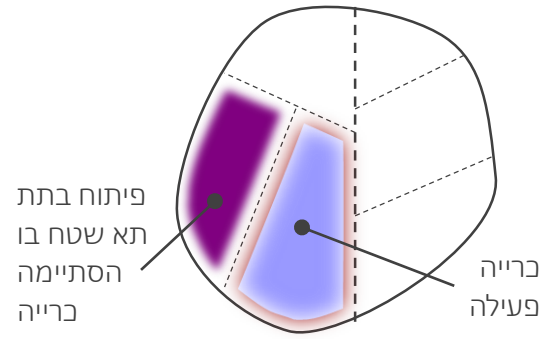
# מרחב הפיתוח | קדמה - פיתוח שטחים בהם הסתיימה הכרייה



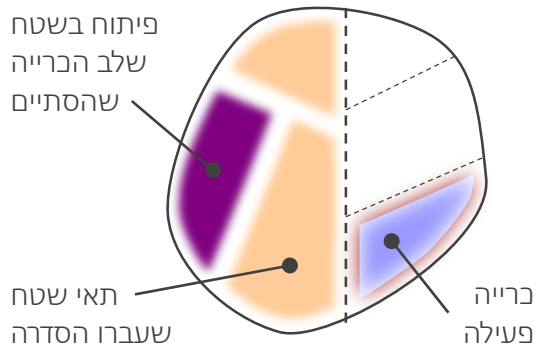
- בחינה של שלביות פיתוח בתתי תאי שטח שמוצו או בתא שטח מלא לאחר סיום שלב הכרייה
- בחינה של סוגי פיתוח אפשריים (זמניים/קבועים), תוך הבנה של מגבלות הנובעות מפעילות הכרייה ואופן הסדרת השטח
- בחינה של שימושים חלופיים גם בתאי שטח שהוגדרו בתכניות הכרייה כמיועדים לשיקום לחקלאות



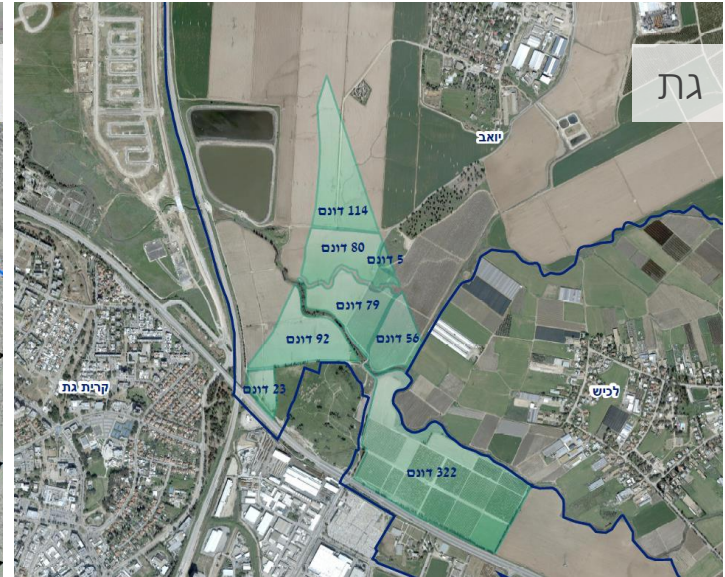
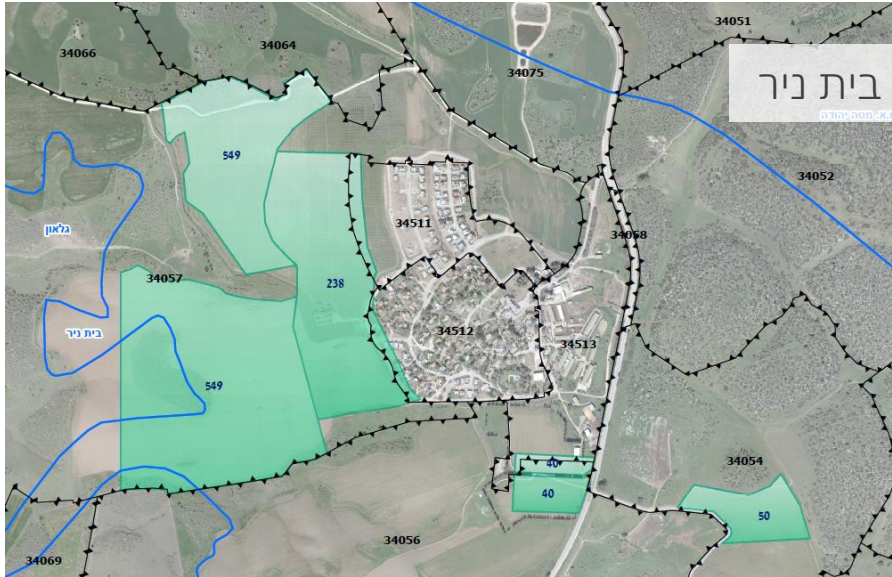
שלב II לפני מימוש שלב I פעיל



שלב II פעיל שלב I הסתיים



- בחינה של שימושים עתידיים התואמים את מבנה השטח שיווצר לאחר כריית החול
- יצירה של מערך שימושים בעלי זיקות משותפות (ניצול המבנה הפיזי, המערך התחבורתי המתוכנן, יחסי גומלין עם יוזמות נוספות במרחב וכו')





פג"ש

פתי"ד

כביש 353

כרמי גת מזרח

דרך מוצעת

גת

גניר

הדרך המופנית

כביש 6

קריית גת

שדה משה

מרכז אזורי  
לכיש

מחלף  
ק. גת

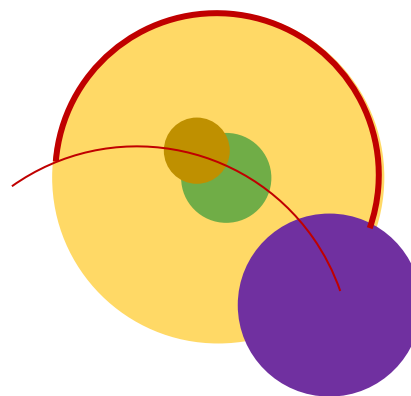
תחנת רכבת

י.ש. גת

מסילת ברזל

כביש 40

# חלופות יישוביות | תפקודים, מרקם פיזי, זיקות





### תעודת זהות ישובית

מעמד מוניציפלי	קיבוץ מתחדש
שנת יסוד	1939
שיוך	יש שיוך דירות, גם לתושבים חדשים (יש פרצלצית צל)
מספר יח"ד (קיים)	278 יח"ד
אוכלוסיה	834 תושבים
רמה חברתית כלכלית	8
אופי	חילוני
הרחבה	מאושר - מימוש חלקי
קליטה	קליטה לחברות מלאה וקליטה משפחות צעירות בעצמאות כלכלית מלאה.
מבני ציבור מקומיים	ספריה אחת, 2 מועדוני ילדים, 1 מועדון נוער, מועדון קהילתי, מרכז קהילתי, מועדון לוותיק. 2 מגרשי ספורט ובריכת שחיה. מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה, בית אבות.
מבני ציבור ומוקדים מועצתיים	
שטחים מניבים	רפת, גד"ש, מוסך
אתרי טבע ומורשת	המוזיאון הפתוח

תחום מוניציפאלי של הוועד

תחום פיתוח מאושר

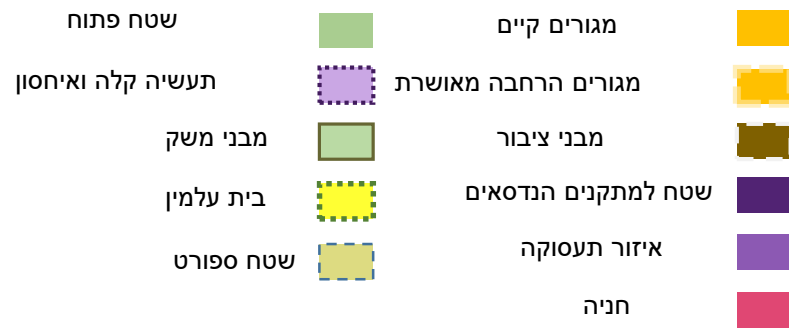
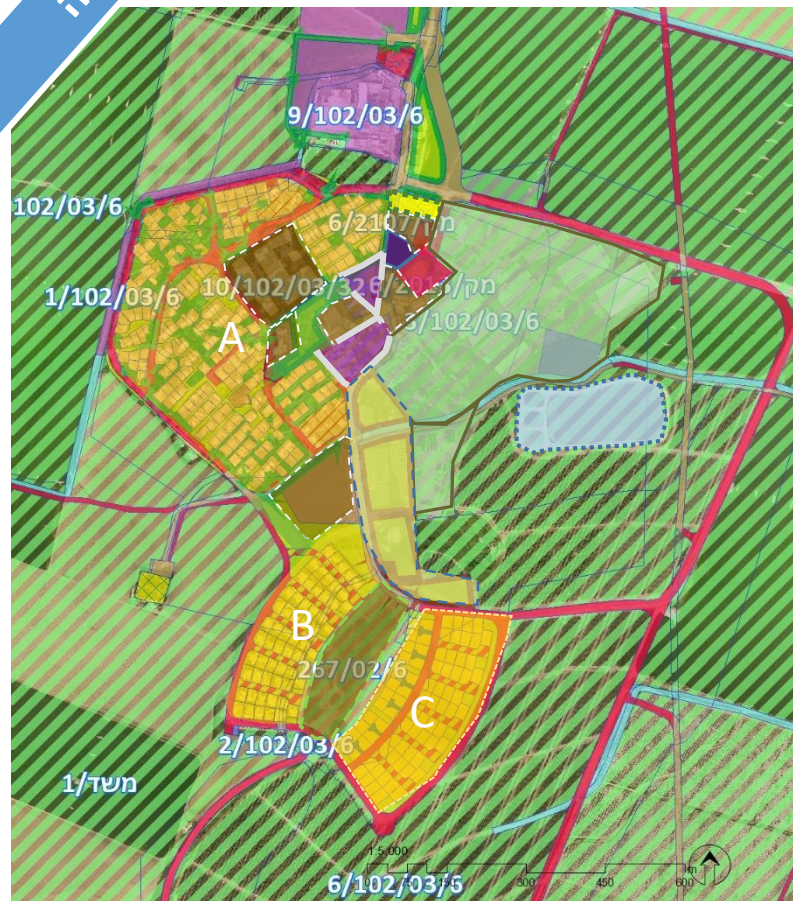
משבצת חקלאות

## מגורים

גודל ישוב בראיית התכנית הכוללנית לפי קיבולת תמ"א 1/35 מורחבתת – 450 יח"ד.

- יח"ד במרקם הותיק- 227
- יח"ד בהרחבה - 138 - B במימוש מלא, C לא מומש.

**תיירות ותעסוקה** – סה"כ כ-60 דונם באזור התעסוקה צ.ל.פ. ובמוקד קטן בתוך היישוב



יח"ד יתרה לתכנון		מאשרות לא ממומשות	
סה"כ	תמ"א 1/35	בהרחבה	בקיבוץ הותיק
450	85=450-365	87	

יח"ד בנייות			יח"ד מאושרות			
סה"כ	בהרחבה	קיבוץ ותיק	סה"כ מפורט	מפורט בהרחבה	מפורט בקיבוץ הותיק	תמ"א 1/35
	C+B	A	A+B	B+C	A	
278			365	138	227	400

# נגבה | סוגיות ודילמות

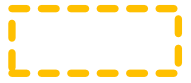
בעבודה



אופן תיחום היישוב בתכנית (גבול ועד/קו כחול תכנוני/משבצת חקלאית) ואופן החלוקה למתחמים (עד כמה מוכלל?)



הצרכת עתודות מגורים מתוכננות ליצירת רצף בין אזורי המגורים והמרחב הציבורי



חשיבה על גודל יישוב עתידי רצוי וסימון שטחים אפשריים להרחבות עתידיות



יחידות דיור קטנות כמשאב חשוב להתחדשות הקיבוץ. בחינה של מתחמים שהם תאפשר בינוי בעל אופי מתאים



תעסוקה - בחינה של שטחים פוטנציאליים להרחבת אזור התעסוקה / שימוש מיטבי מבני ציבור ומבני משק



צרכי ציבור ברמת האשכול / מועצה - מתחם בי"ס החדש - מחשבה על שימושים עתידיים והרחבה



תשתיות - מיצוי שטחי תשתיות מתפנים ואיתור חדשים במידת הצורך



# המשך העבודה | מפגשים עם הנהגות יישובים

- ביום רביעי 20/6/2018 יתקיים במועצה מפגש עם כלל נציגי היישובים, נציגי המועצה וצוות התכנון. במפגש זה תוצג התקדמות התכנית ויתקיים דיון בשולחנות עגולים בסוגיות פנים-יישוביות נבחרות.
- במהלך יולי יתקיימו מפגשים פרטניים בין כל אחת מהנהגות היישובים וצוות התכנון: 3/7- כפר מנחם, אל עזי, גת, ורדון, כפר הרי"ף | 5/7- גלאון, בית גוברין, קדמה, רבדים, נחלה | 19/7- נגבה, סגולה, בית ניר, שדה יואב.
- מפגשים אלו מהווים להזמנות לשתף בסוגיות הדורשות מענה תכנוני ובמהלכים תכנוניים מקומיים הדורשים התייחסות במסגרת התכנית הכוללת.
- על מנת להיערך למפגשים וקיים אותם בצורה יעילה נודה על שליחה מראש של חומרים רלוונטיים- סוגיות לדיון, מסמכים מתהליכים תכנוניים שמתקיימים ביישובכם ועוד. במידה ומקודם ביישובכם מהלך תכנוני משמעותי, נשמח אם תגיעו לפגישה עם עורכי התכנית.

