

# מועצה אזורית יואב

# תכנית מתאר כוללנית



שלב ג' - גיבוש חלופות תכנון והערכתן  
מפגש עם הנהגות יישובים - 20.6



# מועצה אזורית יואב – מועצה עם חזון

מועצה של יישובים רב דוריים צומחים ומתחדשים, המקיימים חיי קהילה איכותיים, תוך שמירה על צביון כפרי, חוסן קהילתי וחיזוק המנהיגות המקומית.

טיפוח המרחבים הפתוחים וערכי הנוף, הטבע והמורשת הייחודיים לאזור.

מצוינות בחינוך, וטיפוח תרבות ושירותי הרווחה, למען התושבים.

אחריות משותפת של תושביה ויישוביה לביטחון, לאקולוגיה, לאיכות הסביבה ולאיכות החיים.

מיצוי הפוטנציאל הכלכלי וקיום תעסוקה איכותית, תוך פיתוח החקלאות, התשתיות והתיירות הכפרית, בשילוב עם הרשויות הסובבות.

[מועצה אזורית יואב – מועצה עם חזון \(סרטון תדמית\)](#)





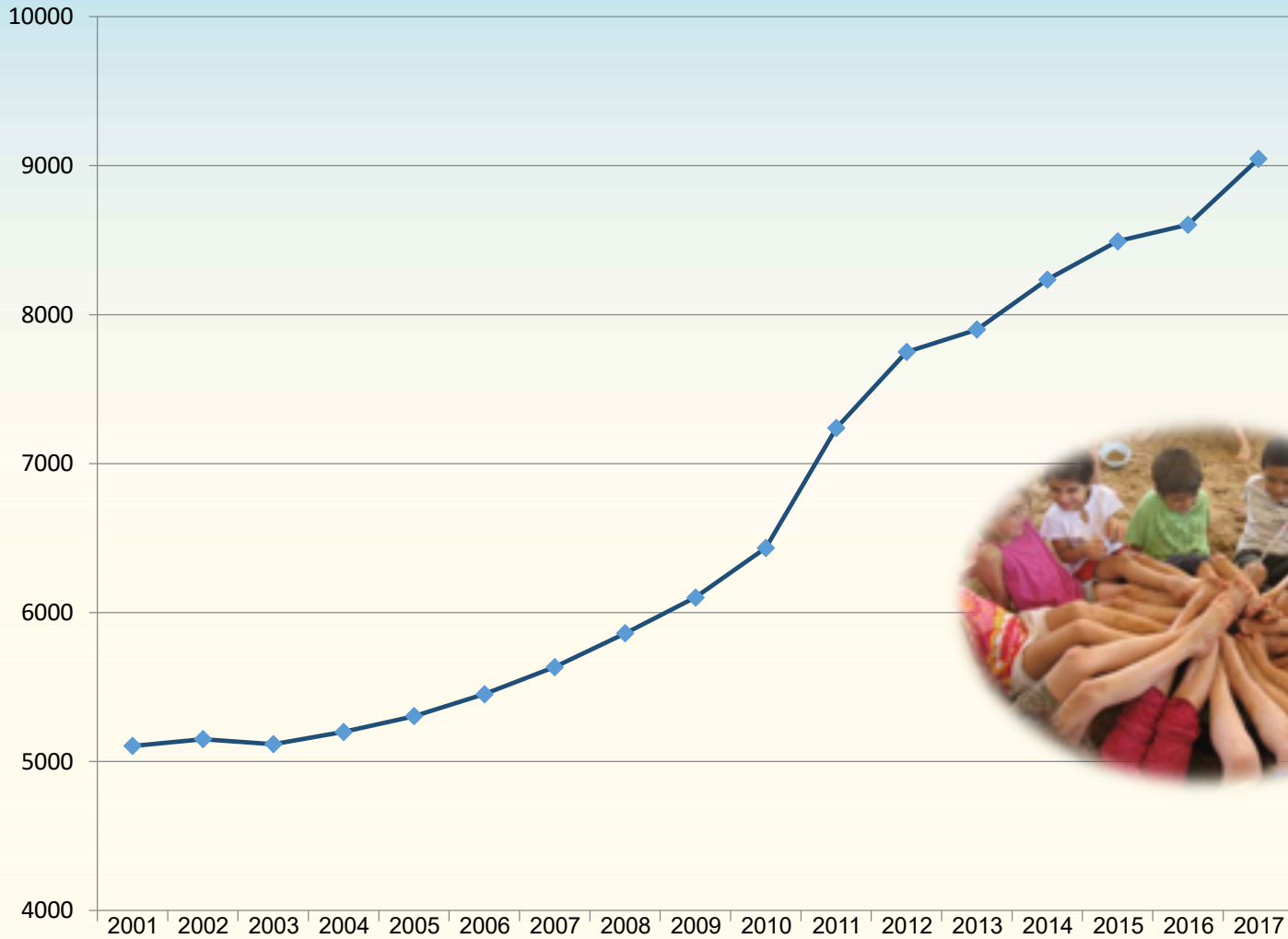
# אוכלוסיית המועצה בשנים 1999-2017

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2001	ישוב
146	144	145	145	142	141	136	131	125	124	143	161	154	153	151	155	אל-עזי
450	452	445	443	369	363	357	330	309	300	286	284	267	255	250	252	בית גוברין
662	655	631	622	603	591	490	370	331	320	310	304	307	297	289	289	בית ניר
591	552	543	538	510	506	503	463	466	477	458	434	441	430	418	427	גלאון
796	765	721	714	682	675	637	545	521	530	525	511	509	528	524	518	גת
318	313	290	282	275	273	287	304	303	319	323	306	288	277	275	246	ורדון
869	884	875	866	837	834	788	757	729	710	674	653	610	577	543	531	כפר הריף
1469	1424	1383	1356	1313	1292	1165	967	821	706	600	554	560	553	559	552	כפר מנחם
1044	1014	979	967	912	913	835	681	660	630	629	625	624	623	631	636	נגבה
701	668	614	577	524	500	461	429	445	440	431	412	425	433	417	425	נחלה
657	662	611	622	571	575	543	506	502	461	425	420	382	348	344	333	סגולה
38	42	40	50	61	60	60	56	38	37	35	40	36	42	36	48	קדמה
825	795	773	761	683	618	596	574	552	525	523	485	440	418	414	422	רבדים
480	460	442	441	418	408	381	321	299	282	272	263	262	265	266	271	שדה יואב
9,046	8,830	8,492	8,384	7,900	7,749	7,239	6,434	6,101	5,861	5,634	5,452	5,305	5,199	5,117	5,105	סה"כ





# אוכלוסיית המועצה בשנים 1999-2017





## דמוגרפיה – נתונים כלליים

המועצה האזורית יואב הוקמה בשנת 1952

14 ישובים: 8 קיבוצים, 3 מושבים, ישוב קהילתי, ישוב ערבי וכפר נוער

שטח המועצה 230,000 דונם

מספר תושבים 8,981 (נתוני משרד הפנים 2017)

אשכול חברתי כלכלי – 7 מתוך 10

קצב גידול האוכלוסייה כ-4.8% בשנה, במהלך העשור האחרון (לעומת ממוצע ארצי של 1.9%)

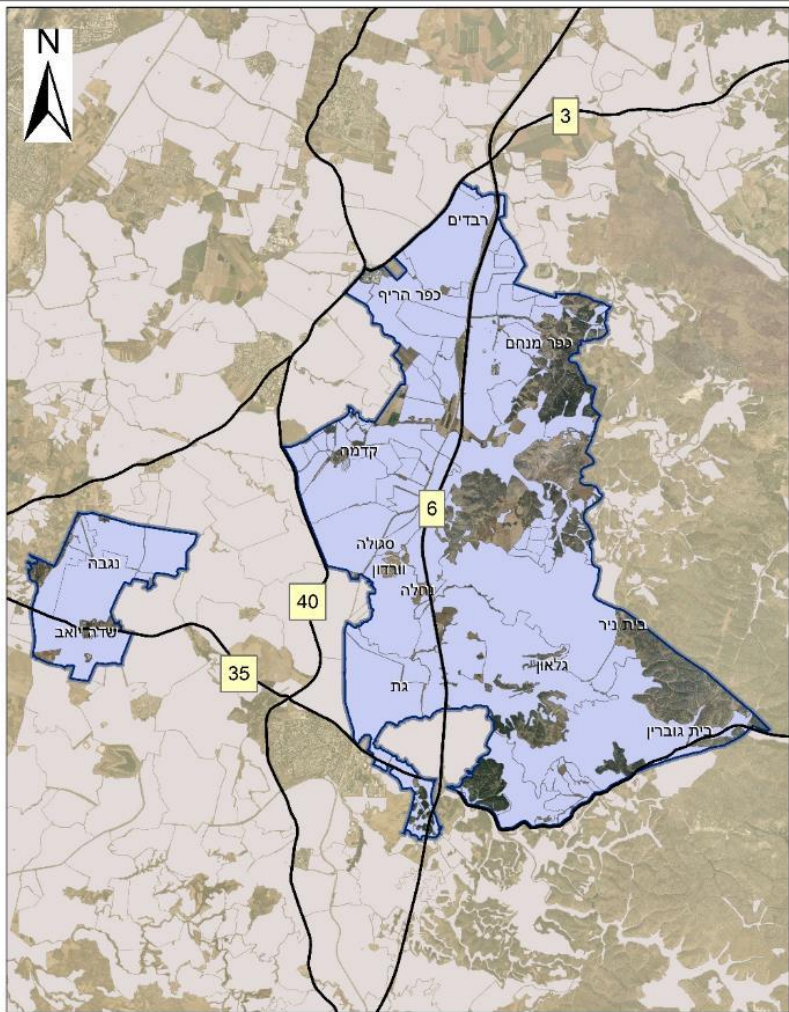
שיעור גבוה של ילדים – כ-33% לעומת 28% בממוצע ארצי

שיעור אקדמאיים גבוה – 23%

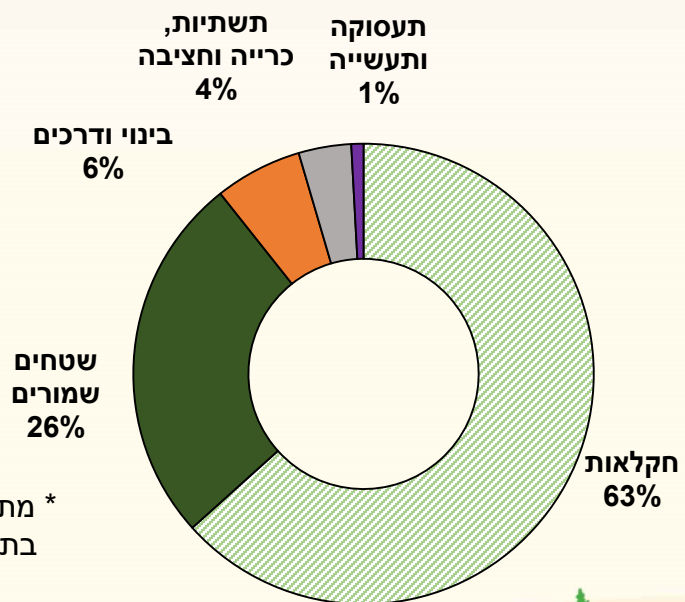


# מועצה אזורית יואב - חקלאות

מועצה אזורית יואב  
משבצות ושטחים חקלאיים



שטחי מרעה	35,000 דונם
גד"ש	100,000 דונם
מטעים	16,000 דונם
בקר במרעה	2,200 ראש
בקר לחלב	2,420 ראש
עופות	210,000 ראש



\* מתוך ייעודי קרקע בתכניות מפורטות מאושרות





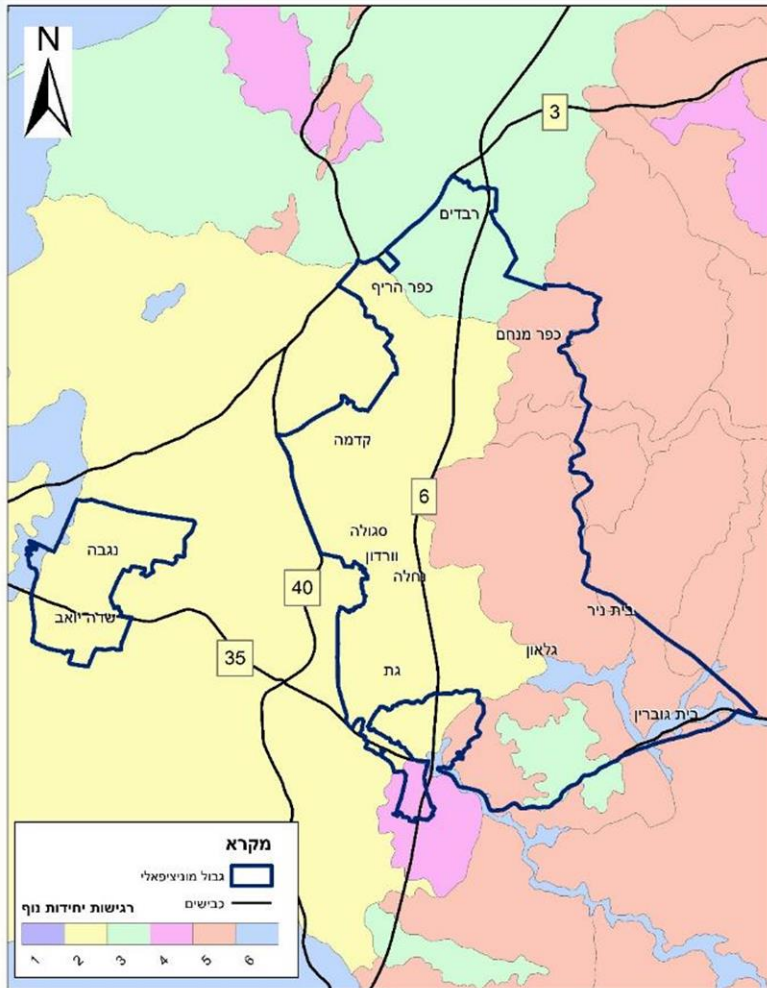
## תעסוקה/כלכלה

- רוב שטח המועצה, כ-160,000 דונם, שטחים חקלאיים מעובדים
- כ-7% מועסקים בתחום החקלאות
- מספר המועסקים במועצה – 3,832, כ-40%
- כ-60% מיוממים מחוץ לתחום המועצה
- 94% שכירים, 6% עצמאיים
- שכר ממוצע לחודש לשכיר 11,784 ₪
- שיעור מקבלי הבטחת הכנסה נמוך – 0.7%
- 270 אלפי מ"ר של שטחי תעסוקה בנויים



# תשתיות לאומיות ולחצי פיתוח

מועצה אזורית יואב  
רגישות סביבתית (המשרד להגנת הסביבה)



- כביש 6 חוצה ישראל - קטעים 19, 20
- עורקי תנועה ראשיים – 3, 40, 35, 38
- תחנת הכח "צפית" של חח"י (כ- 600 מגה)
- תחנת הכח "דליה אנרגיות" (כ- 900 מגה)
- רכבת – קו נען באר שבע
- קו הגז
- קו הנפט
- קו ירקון
- קווי מתח גבוה (160 ו- 400)
- מתקני תקשורת (אתר זיתא)
- מחצבות
- פצלי שמן? תת"ל 29 ב' תמ"א 14 ב' מסוף
- אגריגטים?



# תשתיות לאומיות ולחצי פיתוח - צפון המועצה

• כביש 383 - כביש דמים, ישובים, קריית חינוך



**6.5 ק"מ של מקטע מסוכן!**

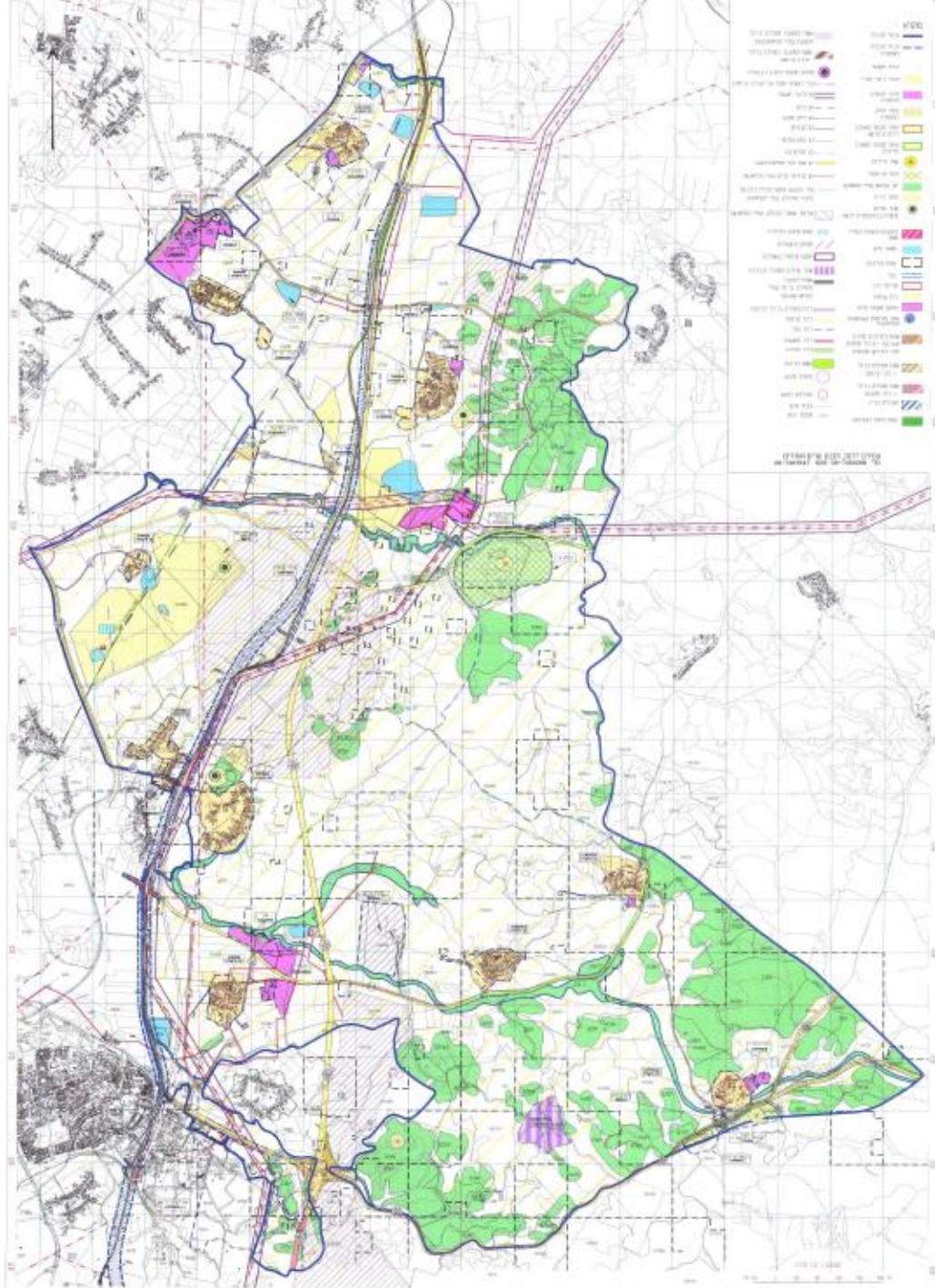
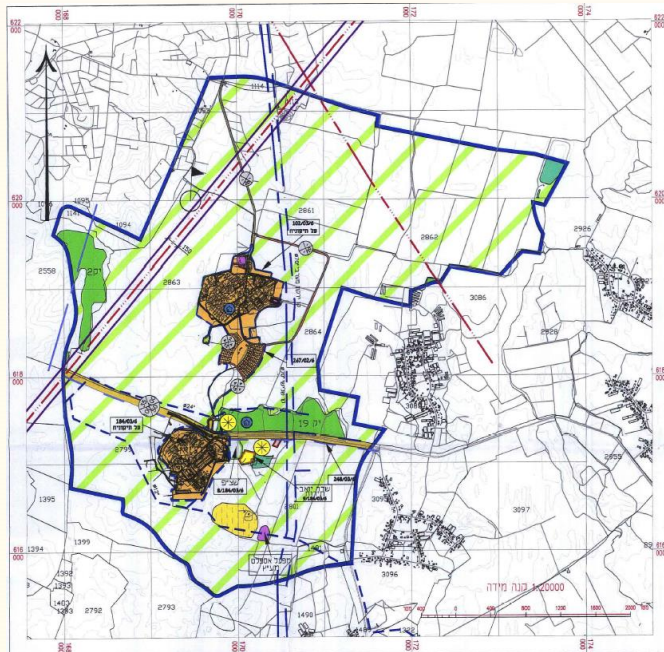
- ות"ל 29 ב – תחנת כח דלילה
- אתר קומפוסט דלילה
- איתור בית סוהר
- תכנון עיר חרדית
- שדות פוטוולטאיים



## תכנית מתאר יובא, מאושרת קיימת משנת 2006

התכנית לא התייחסה:

- כלים ואמצעים להבטחת קיימות כלכלית של המועצה
- התייחסות לפוטנציאל תיירותי
- מדיניות שטחים פתוחים





## סטטוס תכנוני - ישובים

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



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

## 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, מקודם מספר מצומצם של תכניות מתאר כוללניות במגזר הכפרי, כולן מצויות בשלבים דומים. שתיים מתכניות אלו מקודמות כפיילוט של מנהל התכנון והשאר על ידי המועצות בסיוע משרד החקלאות וגורמים נוספים.
- מנהל התכנון גייס לאחרונה תקציב לתמיכה בעריכת תכניות מתאר כוללניות במועצות שטרם החלו בתהליך עצמאי והחל לקדם תכניות במספר מועצות.

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

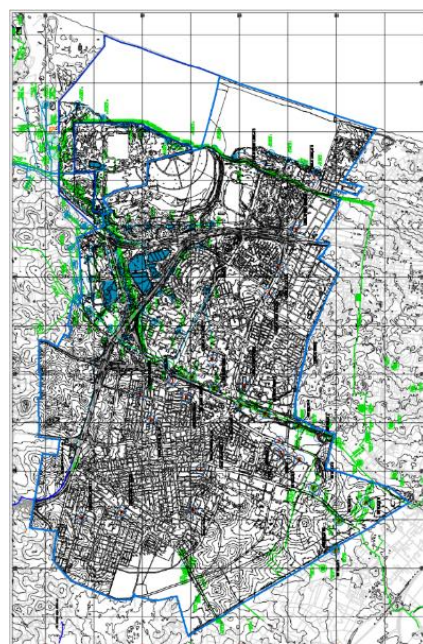
## תכנית מתאר כוללנית | תכנית אב לשטחים פתוחים

### מדיניות וכלים ליישום

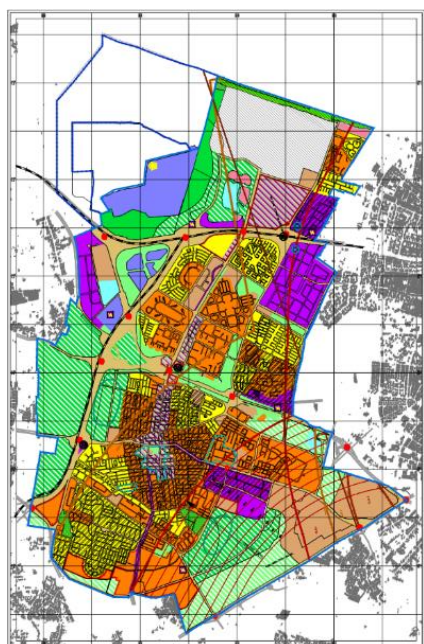
### תקנון

מבית 2007		תכנית מס' ר/ת/ 2006	
<b>1.5 מקום התוכנית</b>			
1.5.1 נתיבים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון-לציון	179000
	קואורדינטה X		653000
	קואורדינטה Y		
<b>1.5.2 תיאור מקום</b>			
1.5.3 רשויות במסגרת	מקומיות	רשות מקומית	ראשון-לציון
	רשות מקומית	רשות מקומית	ראשון-לציון
<b>1.5.4 כתובות התוכנית</b>			
כתובות	שכונ	חלק	יישוב
שכונ	רחוב	מספר	בית
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
<b>1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית</b>			
מספר חלקות	סוג חלקות	חלק / כל חלק	מספר חלקות
מספר חלקות	מספר חלקות	מספר חלקות	מספר חלקות
מספר חלקות	מספר חלקות	מספר חלקות	מספר חלקות
הכל על-פי חובלות המסומנים בתשרים בקו הכחול.			
<b>1.5.6 נושאים ייחודיים</b>			
מספר נושאים	מספר נושאים	מספר נושאים	מספר נושאים
<b>1.5.7 מנגישות תאי שטח מוטובנית קודמות שלא נישטו בחלקות</b>			
מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית	מספר תוכנית
<b>1.5.8 מרחבי תכנון ונבילים בתוכנית</b>			
חילון, בת-ים, טג-ציונה, באר-יסקה, מועצה אזורית עמק סד ומועצה אזורית נג רות.			
<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>			
מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר תוכנית מאושרת
	ראח סעיף 6.2 להלן.		
	ראח סעיף 9.1 להלן.		

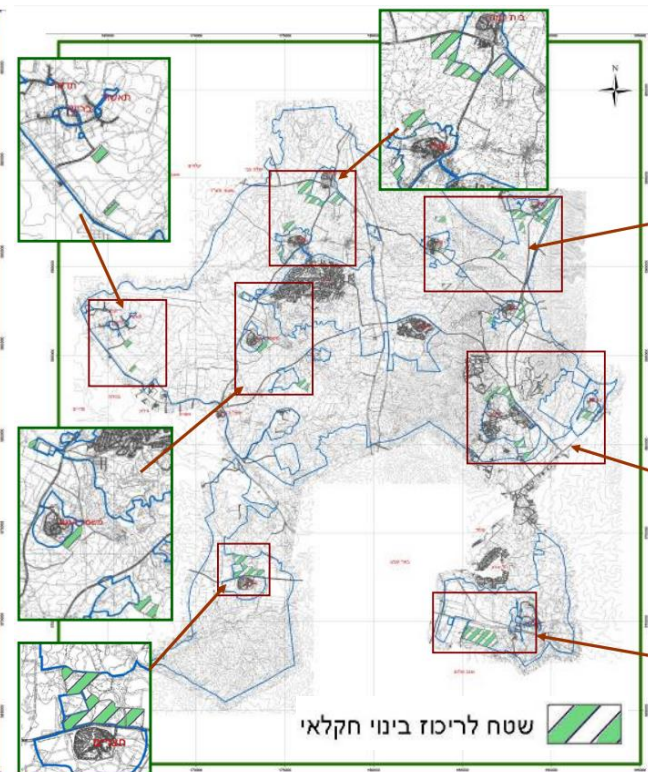
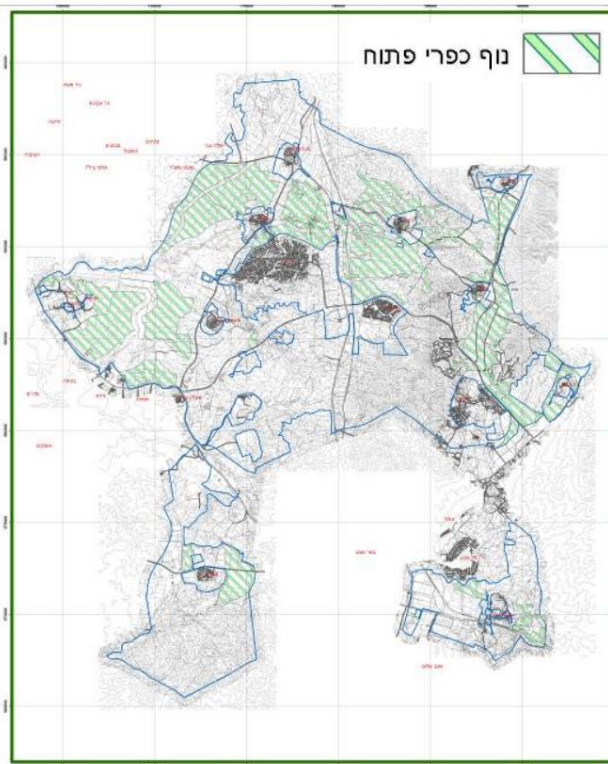
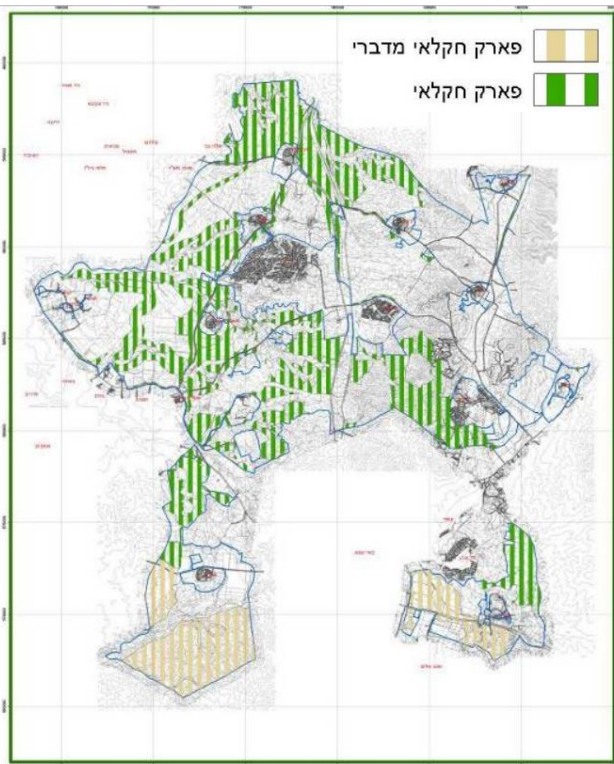
### נספחים



### תשריט



# מתוך מסמך המדיניות | תכנית המתאר לשטחים פתוחים מ.א. בני שמעון



מתוך תכנית מתאר כוללת  
למ.א מגידו

פירוט הישובים והמוקדים

דוגמאות לאשכולות

אשכול ב', קנ"מ 1:7,500



אשכול ב	
תכנית מסי	
תכנית מתאר מוא"ז מגידו	
תכנית מתאר כוללת	
נספח לתכנית	גליון 2 מתוך 6
תחולה	תשריט
תיאור	אשכול לב המועצה
תאריך עריכת הנספח	07/03/2018
רשימת התרשימים	קנ"מ
תשריט מוצג	1:7,500
שמות וחתימות:	
עורך	ד"ר שני
הנספח	חא"ד סוזי גורדון בע"מ

התשריט כולל מס' מצומם של ייעודי קרקע מוכללים בישובים המגדירים את האזור:

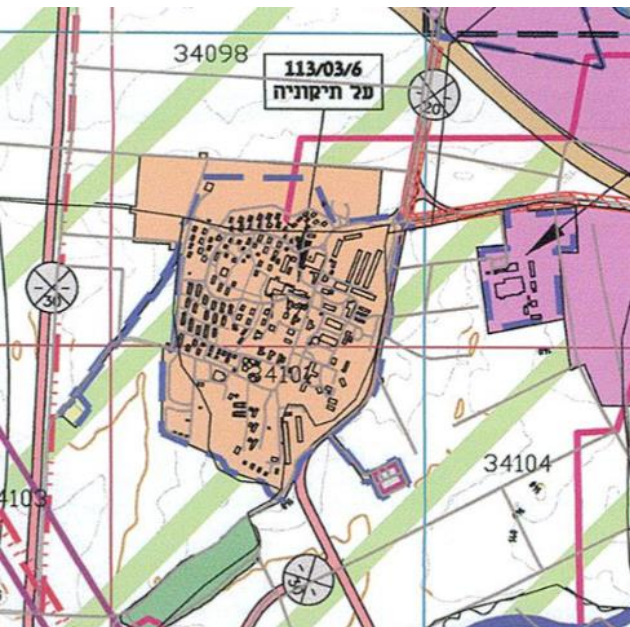
- דרכים
- בית עלמין
- שב"צ
- תעשיה
- מגורים
- משק

שימושים המותרים ביעודי קרקע אלה יפורטו בהוראות התכנית.

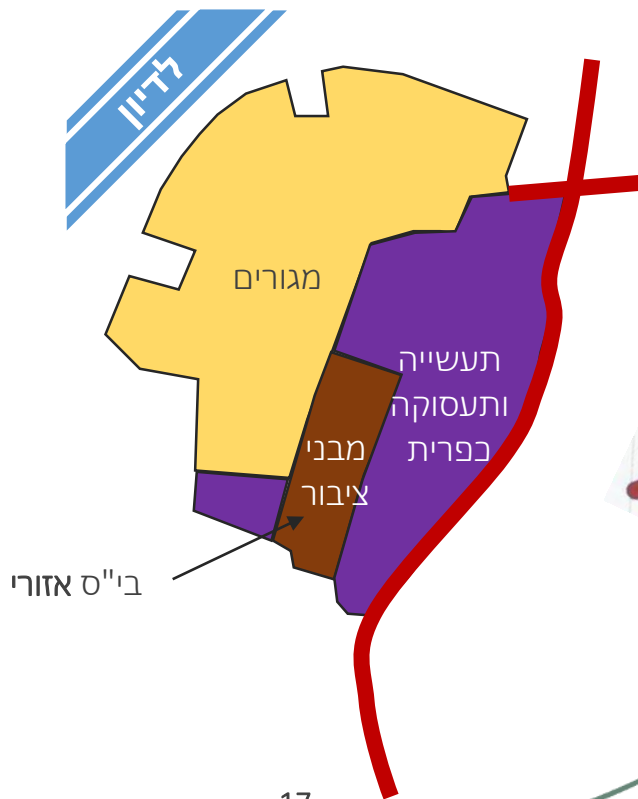
<p>גבול שיפוט מ.א מגידו</p> <p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>תעשיה</p> <p>מבנים ומסודות ציבור</p> <p>קרקע חקלאית</p> <p>שטחים פתוחים</p> <p>נחל/תעלה/מאגר מים</p> <p>דרך מאושרת</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור רגישות לשימוש</p> <p>מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו</p> <p>עתיקות / אתר ארכיאולוגי</p> <p>מבנה לצרכי חינוך ומספרו</p> <p>מבנה לשימור</p> <p>אתר עתיקות/ אתר היסטורי</p>	<p>שומרת טבע</p> <p>יער נטע אדם מוצע</p> <p>יער נטע אדם קיים</p> <p>נטיעות בגדות נחלים</p>	<p>ציר אופניים</p> <p>ציר נחל</p> <p>קו חשמל מתח עליון</p> <p>קו מים 4" ומעלה</p> <p>תחום השפעה</p>
--	--	--	---

## 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

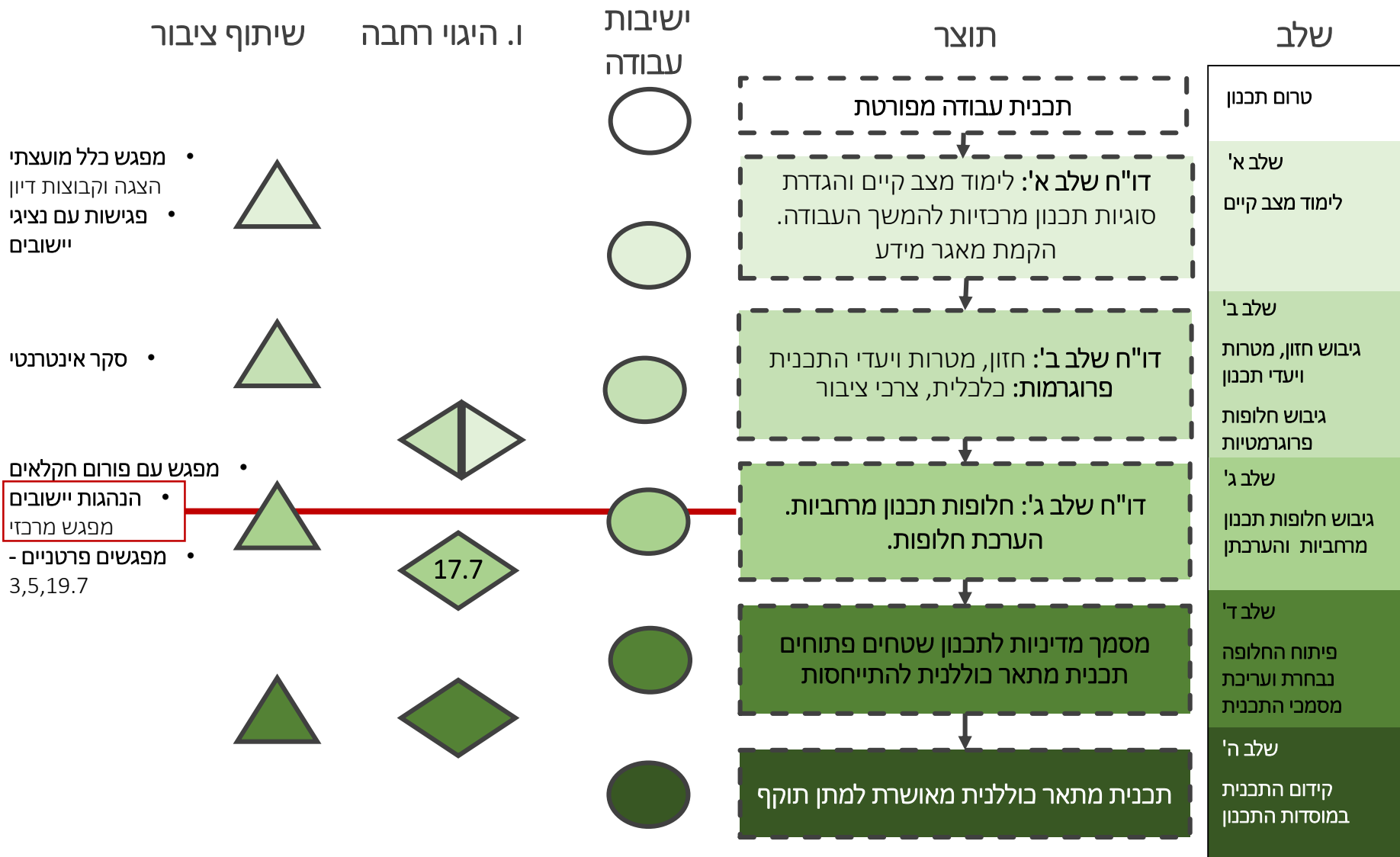


251 / 02 / 6 – תכנית המתאר למועצה



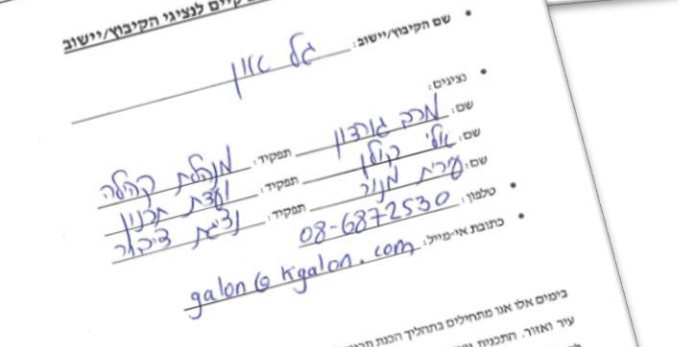
9 / 113 / 03 / 6 – קיבוץ גת

# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | תכנית העבודה



# שיתוף ציבור ובעלי עניין | מה נעשה עד כה?

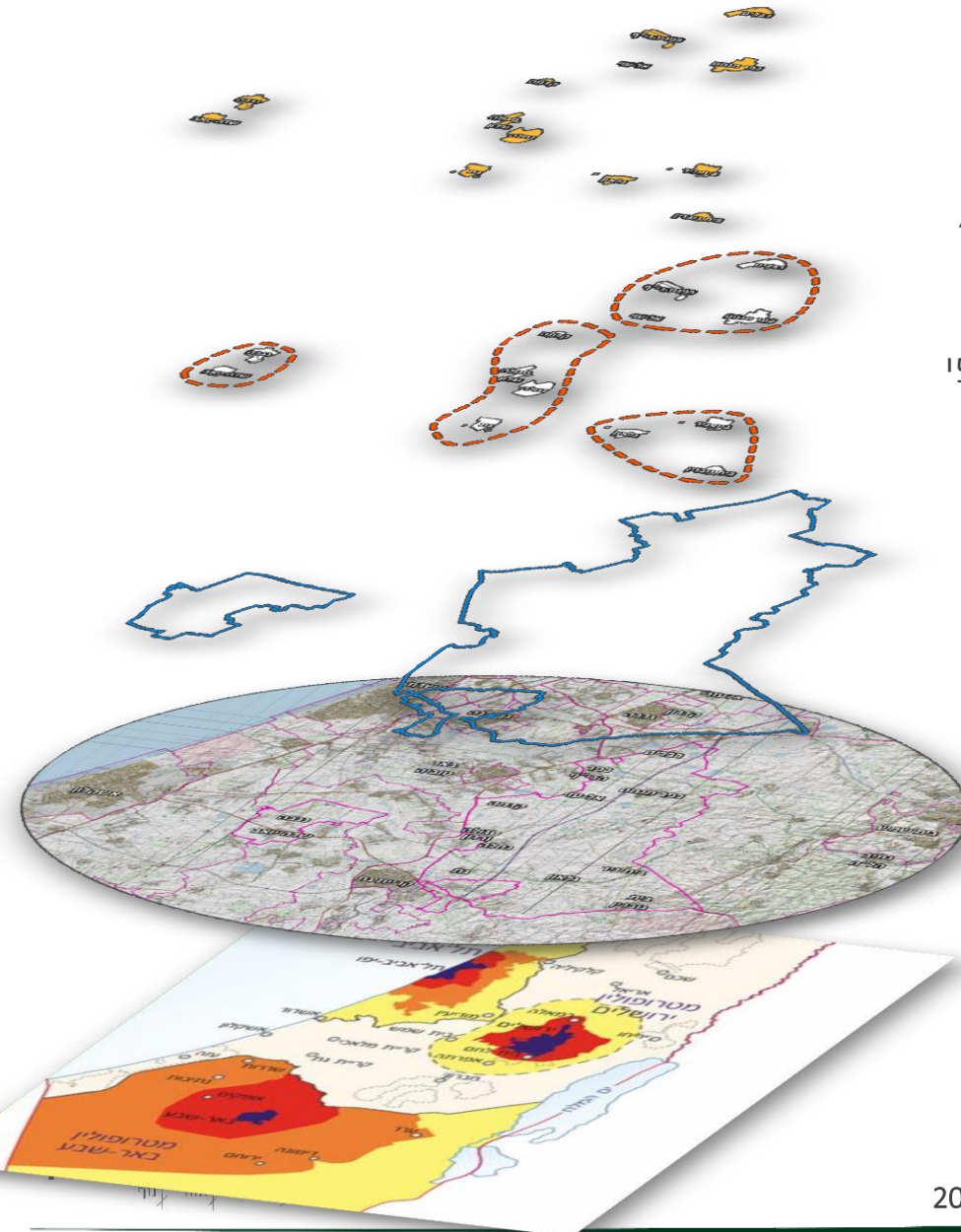
- במסגרת גישה תכנונית הדוגלת **בהכרת המרחב הפיזי והאנושי ממקור ראשון** הצוות החל לערוך **סדרת סיורים** בהובלת ושיתוף גורמי המועצה.
- התקיימו פגישות עם גופים **בעלי עניין במרחב** לצורך תיאום ראשוני **ורתימתם לתהליך** (מנהל התכנון, משרד החקלאות, רט"ג, קק"ל, רשות העתיקות ועוד).
- נערך סבב פגישות עם **נציגי 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**



# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | התייחסות רב-רובדית

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



# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | התייחסות רב-רובדית – דוגמאות

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 שירותים 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>

# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | חזון המועצה ותחומי התכנון

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

סביבות מגורים

פיתוח כלכלי ותעסוקתי

שטחים לצרכי ציבור ופיתוח חברתי וקהילתי

שטחים פתוחים טבעיים וחקלאיים

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

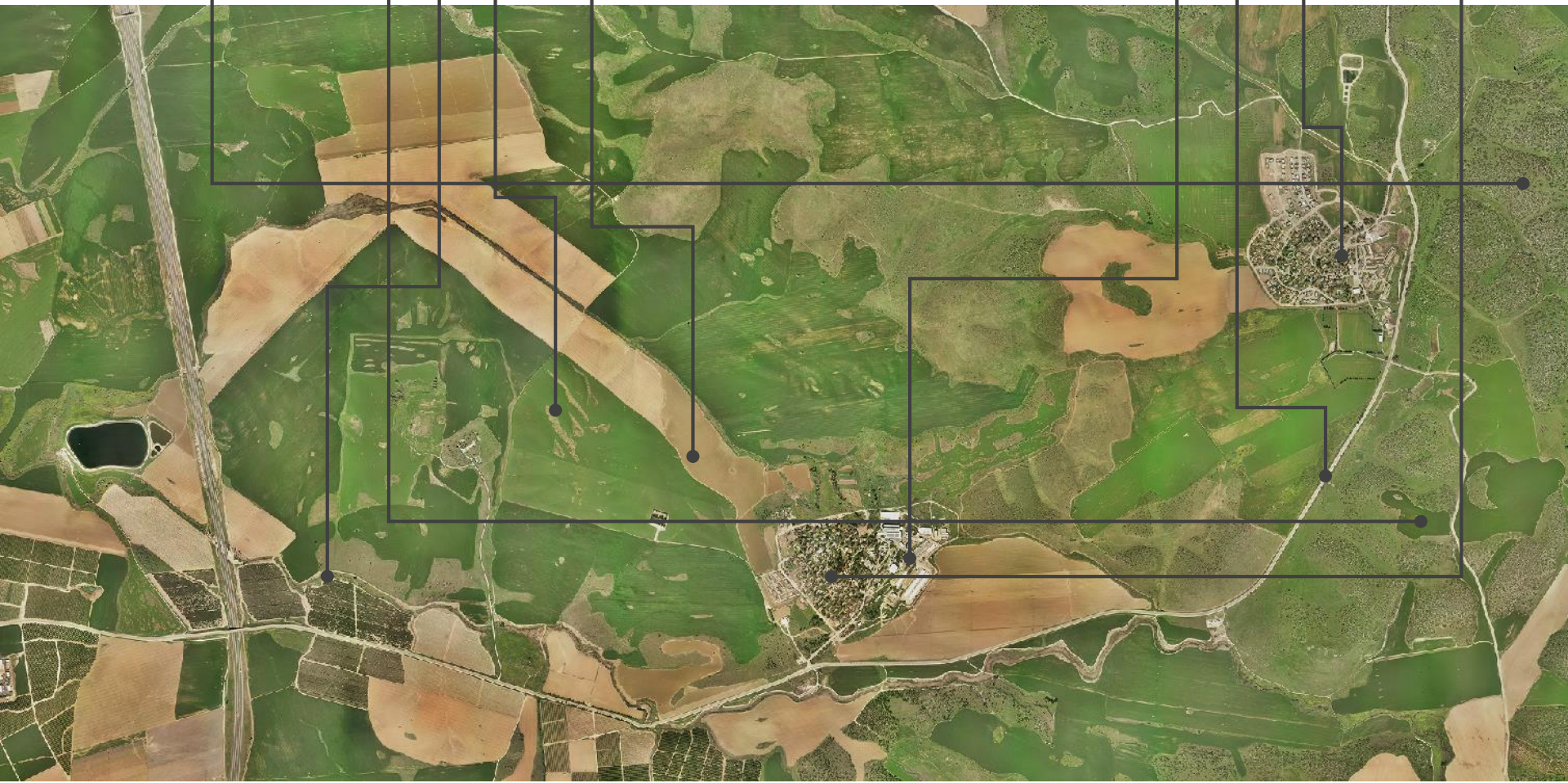
קידום תשתית תכנונית אשר תאפשר יצירת בסיס כלכלי איתן ליישובים ולמועצה, המתבסס על עיבוי מקורות ההכנסה לצד פיתוח החקלאות והתעסוקה

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

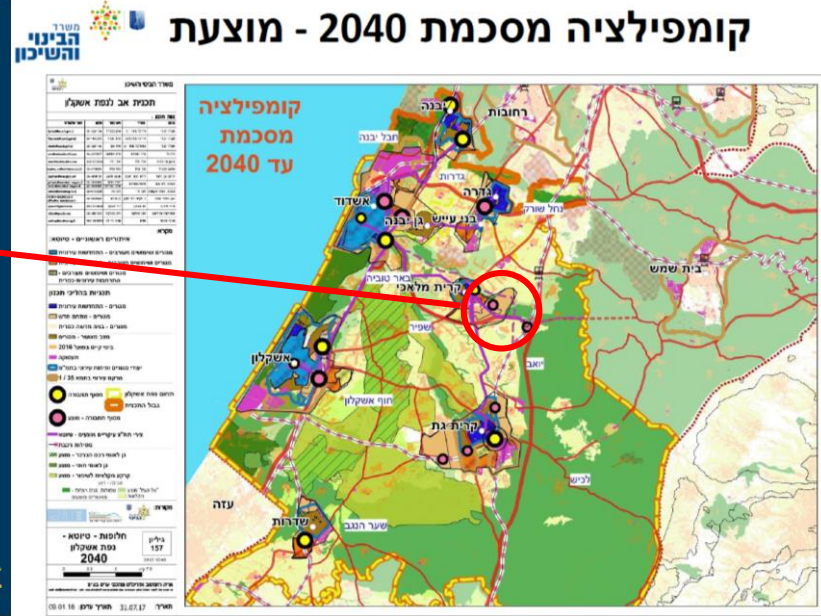
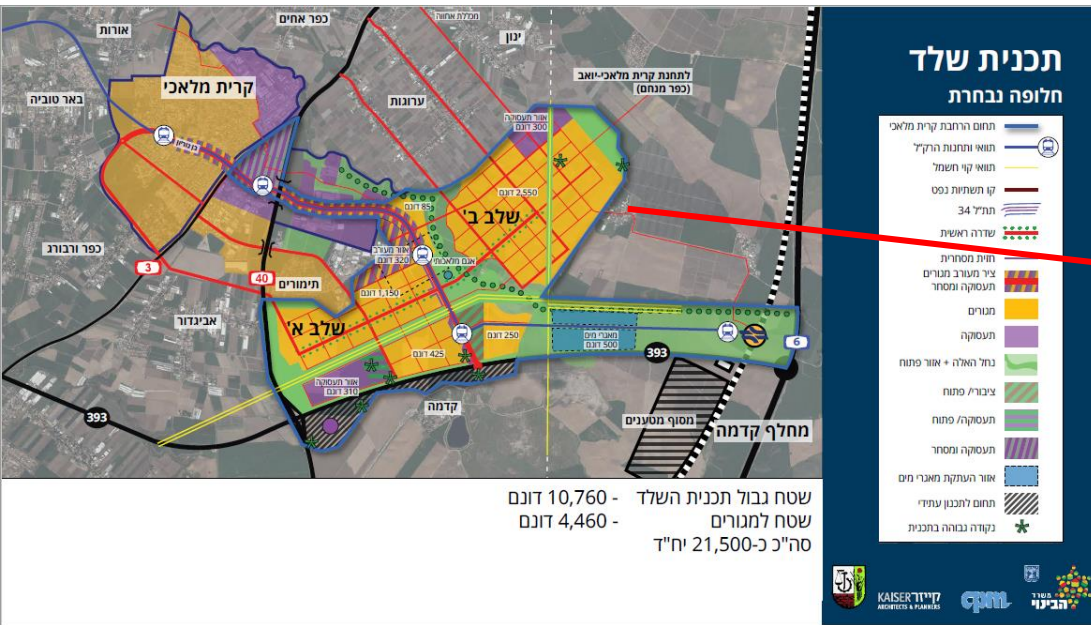
# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | רכיבי המרחב הכפרי ביואב

שטחים פתוחים

התיישבות וקהילה



# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי



**תכנית תימורים** | הרחבת קריית מלאכי מזרחית לכביש 40. בתכנית השלד כ-20,000 יח"ד מתוכנן יקודמו בשלב ראשון כ-6,000 בתכנון מפורט.

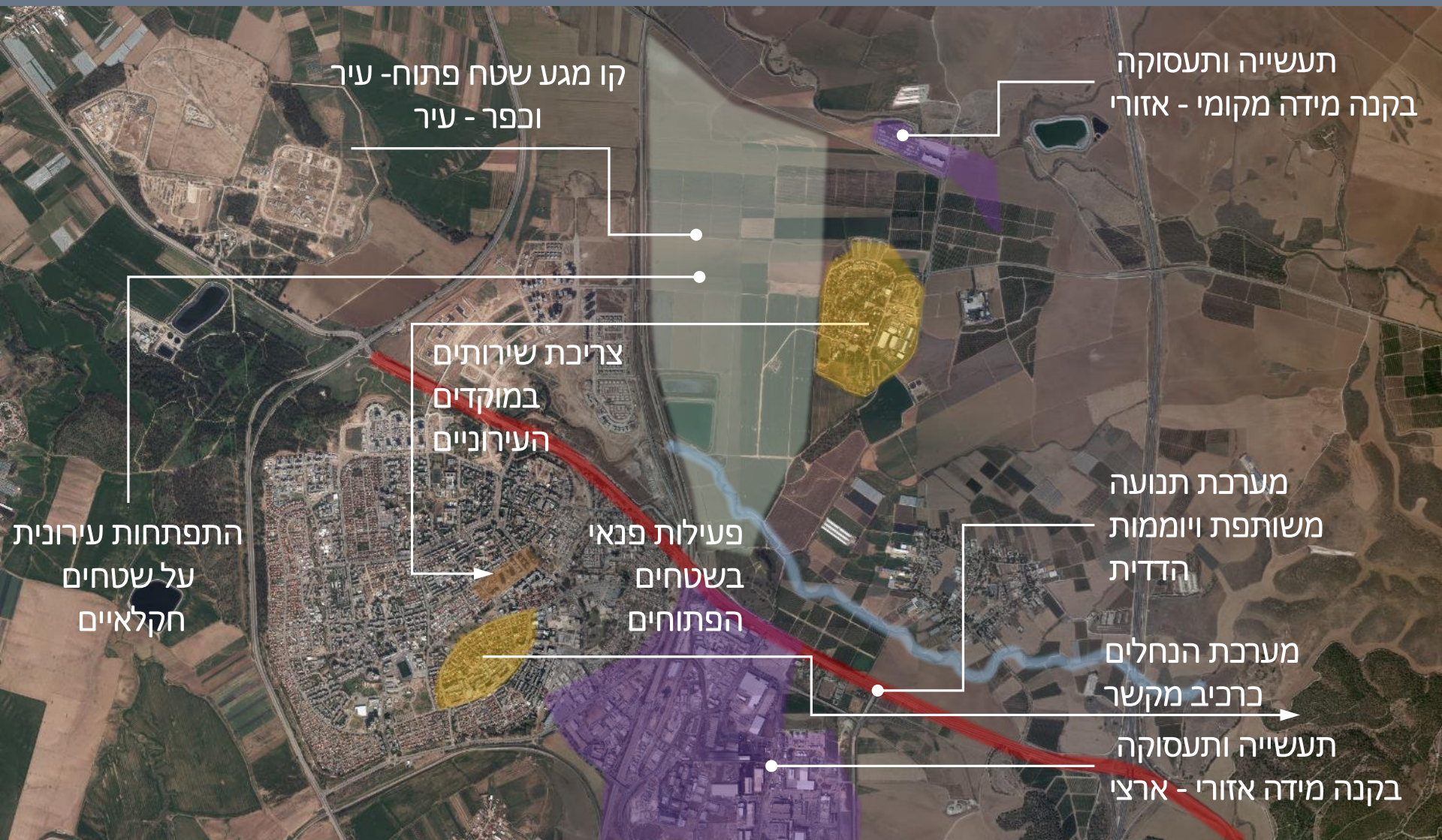
התכנית צפויה לכלול חיבור בין כבישים 6 ו-40 (כביש 393) עם אפשרות לתחנת רכבת עתידית.

התכנית גובלת באל עזי ובכפר הנוער קדמה.

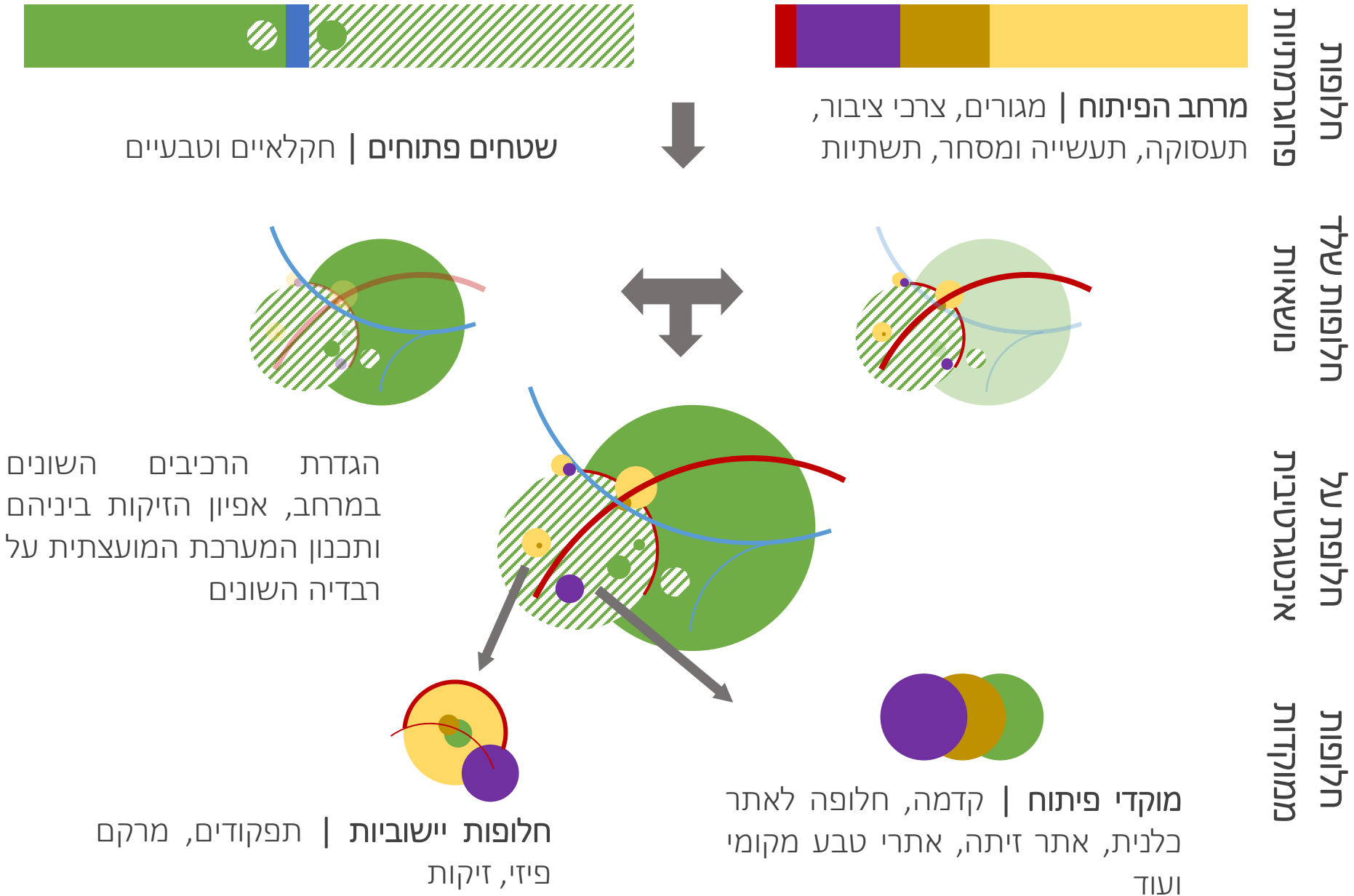
**תכנית אב לנפת אשקלון** | כ-250,000 יח"ד מתוכננות בנפה עד 2040. במרחב יואב מתוכננות הרחבות לקריית מלאכי (תימורים) וקריית גת (כרמי גת מזרח וקריית גת מערב).

לתכנית פרק שטחים פתוחים התומך בשימורו של המרחב שמזרחית לכביש 6.

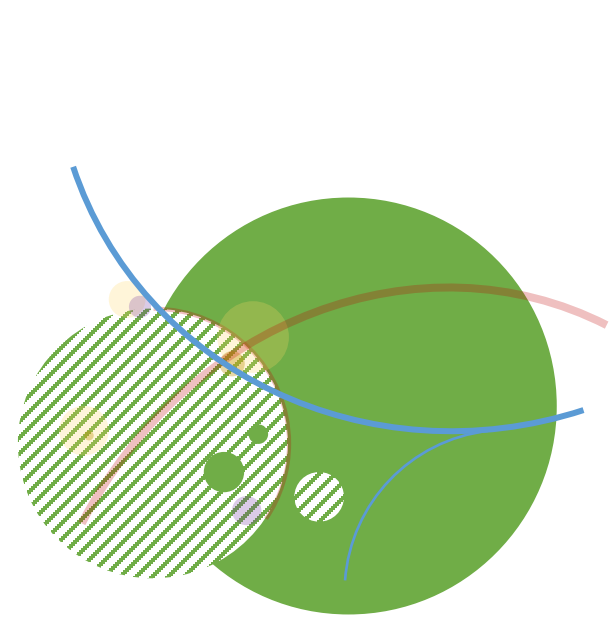
# תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי



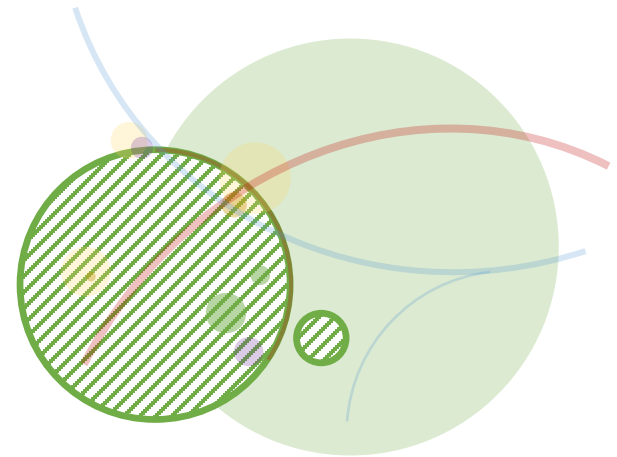




# חלופות שלד | שטחים פתוחים



# 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

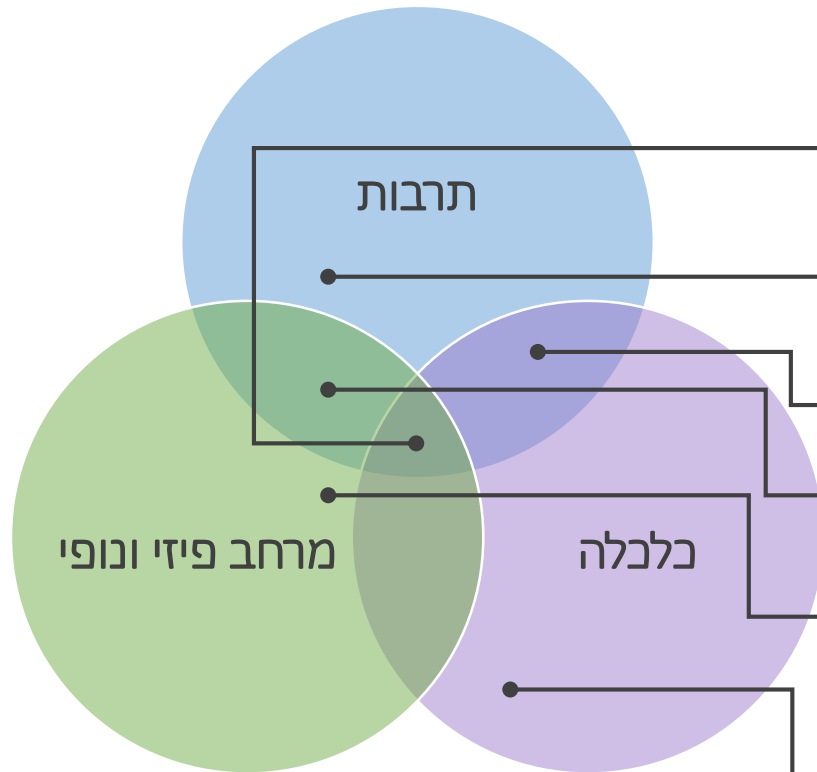
- חלק אינטגרלי מנופי התרבות והמורשת של המועצה

- צלע משמעותית במערכת האקולוגית האזורית

- מנהלת ממשק וקו מגע עם רב סוגי המרחבים האחרים

במועצה

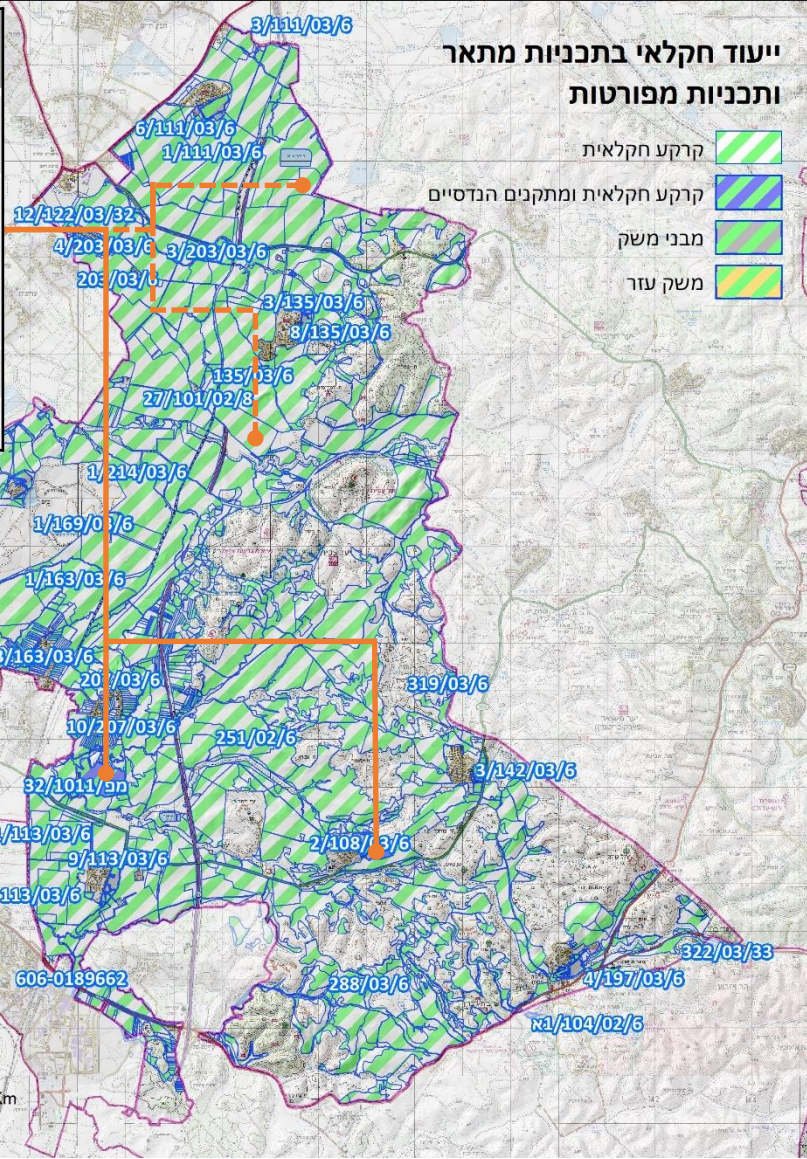
- מרכיב בהכנסות המועצה לתועלת הציבור



פסטיבל בית גוברין  
יישוב אגבה באגוז הרומי

# מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - ייעודי קרקע

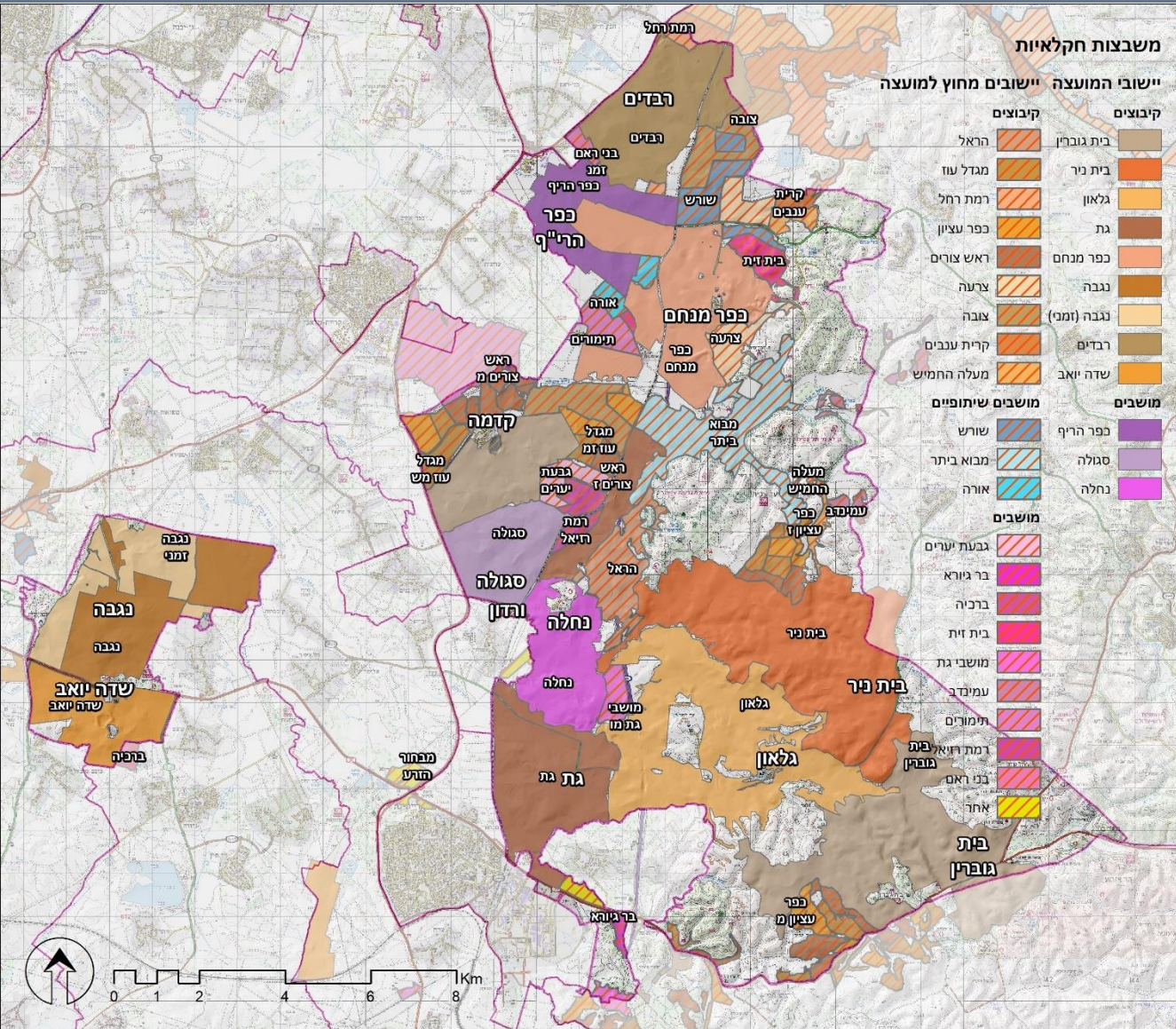
הערות	שטח (דונם)	ייעוד
	129,000	קרקע חקלאית
<b>פוטו-וולטאי</b> גלאון ונחלה מאושרות. לא כולל כפר מנחם ושורש - ניר בנים - בהליכים	600	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	1,380	מבני משק
סגולה	17	משקי עזר



- ייעוד 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.

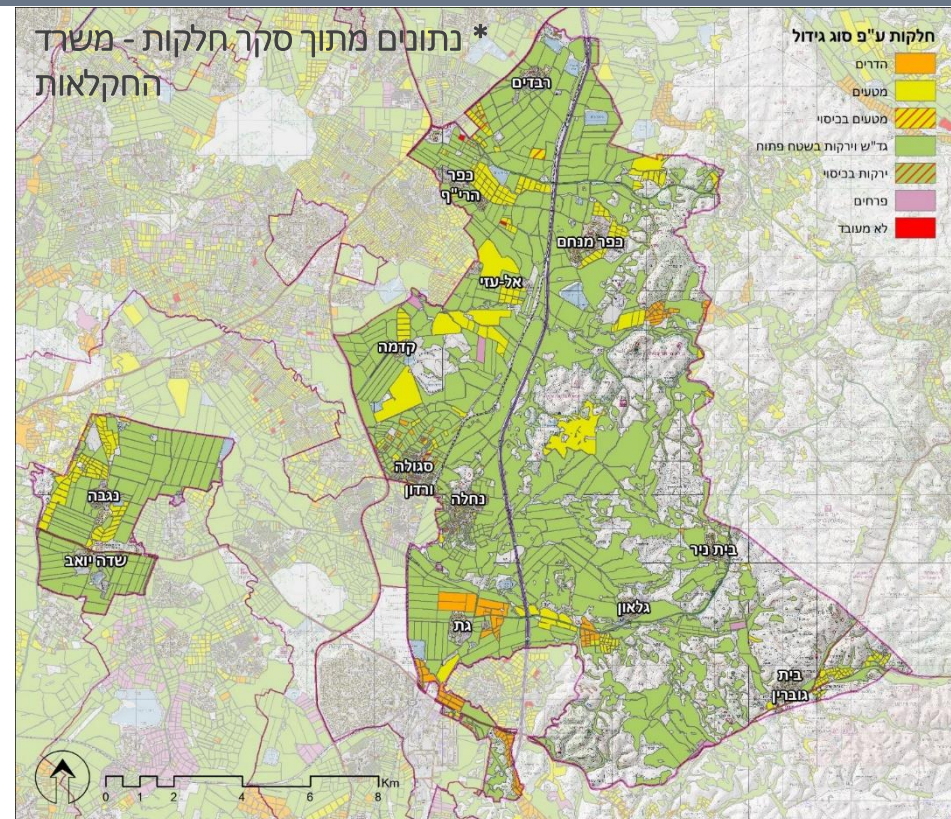
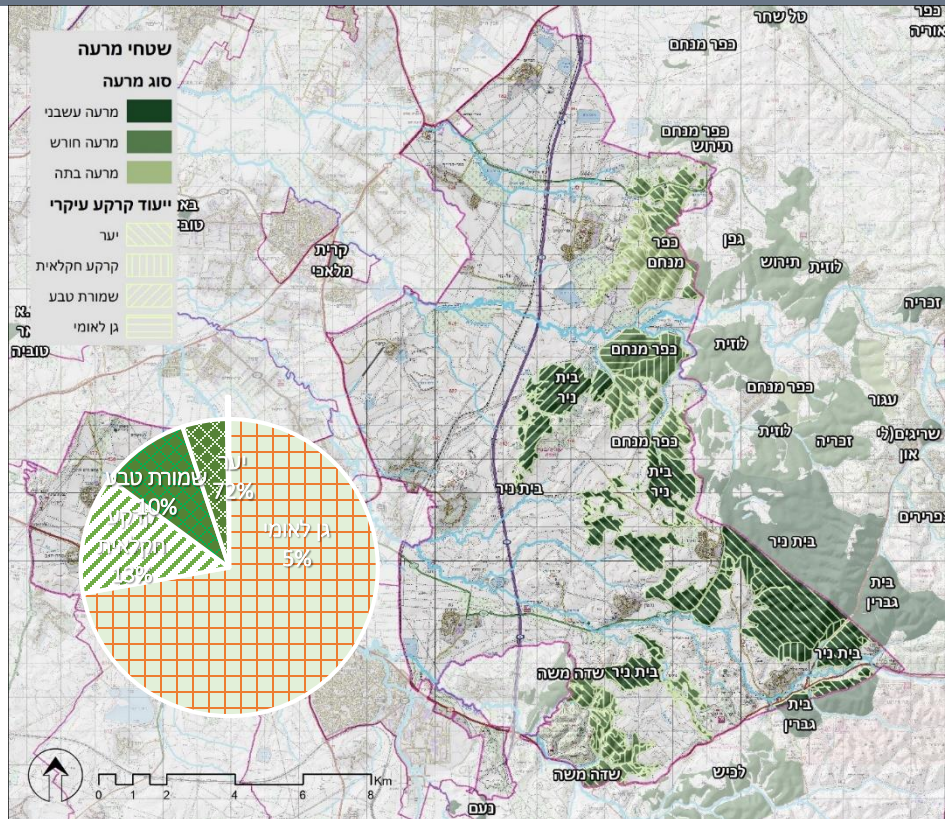


# מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - משבצות



- 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

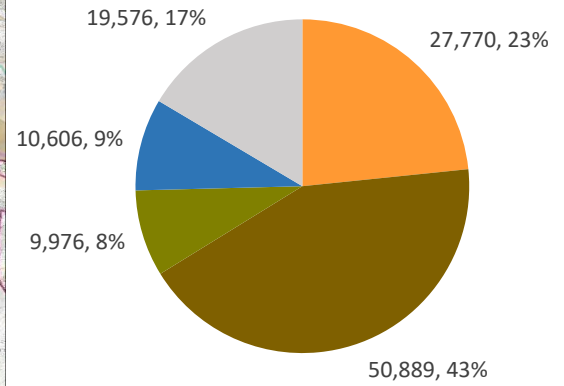
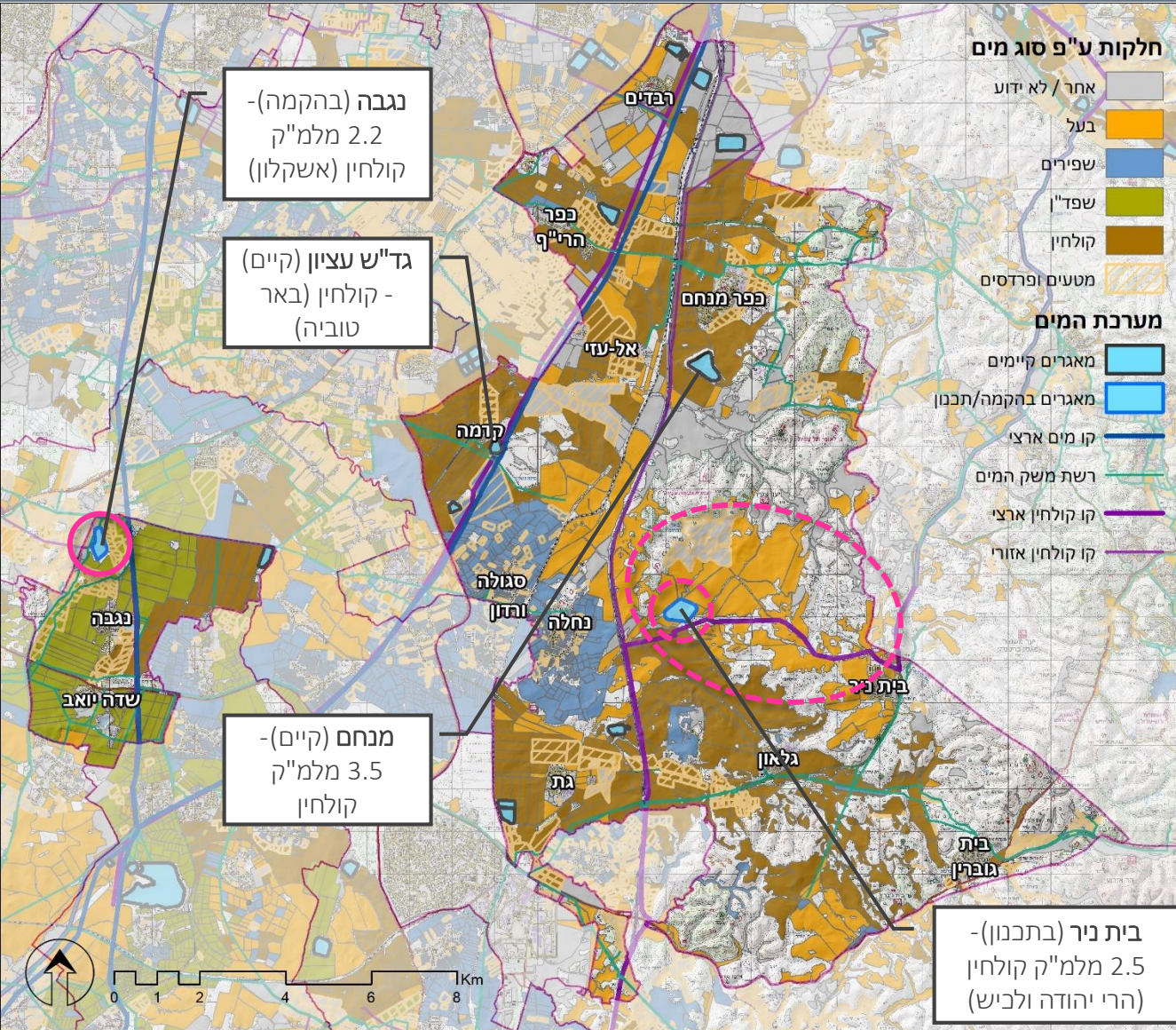
# מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - סוגי גידולים ומרעה



- 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



- 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



## מערכת למפגש הגבעות והמישור

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



- אפשרות לפיתוח **חקלאות אינטנסיבית**

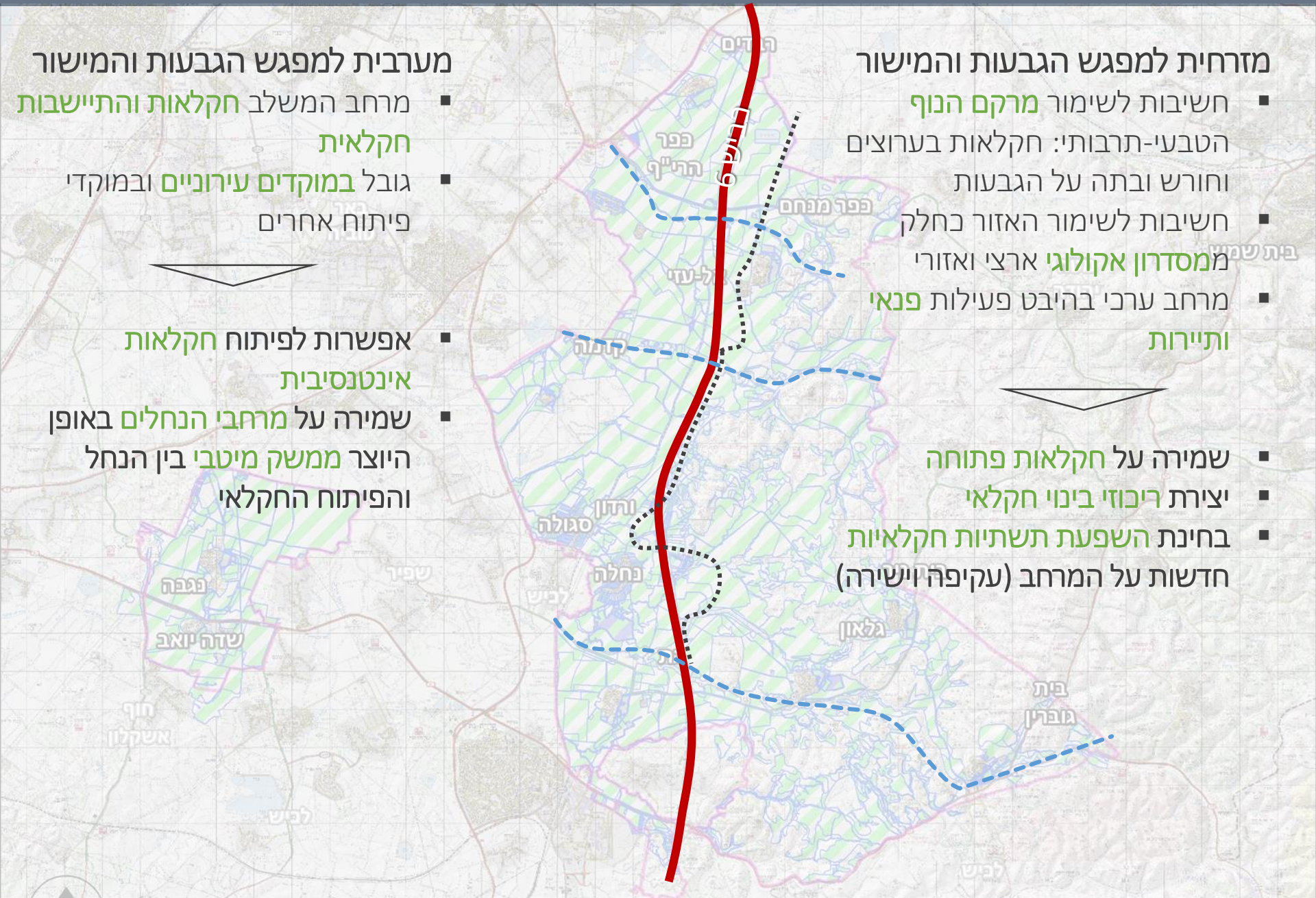
- שמירה על **מרחבי הנחלים** באופן היוצר **ממשק מיטבי** בין הנחל והפיתוח החקלאי

## מזרחית למפגש הגבעות והמישור

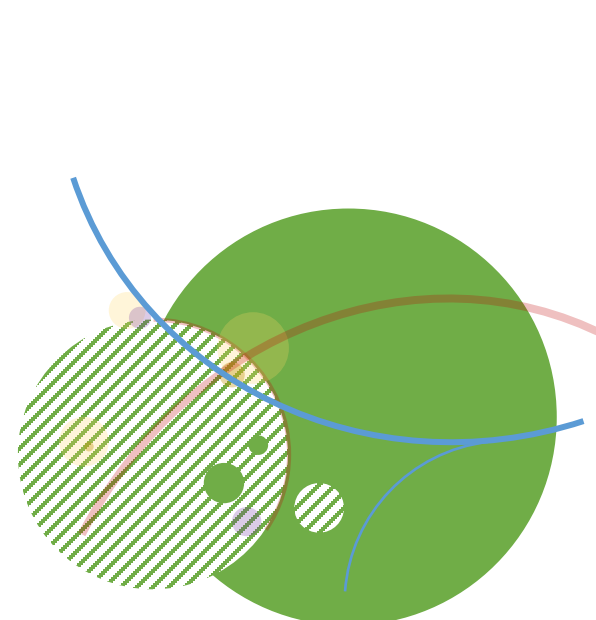
- חשיבות לשימור **מרקם הנוף הטבעי-תרבותי**: חקלאות בערוצים וחורש ובתה על הגבעות
- חשיבות לשימור האזור כחלק מ**מסדרון אקולוגי** ארצי ואזורי
- מרחב ערכי בהיבט פעילות **פנאי ותיירות**

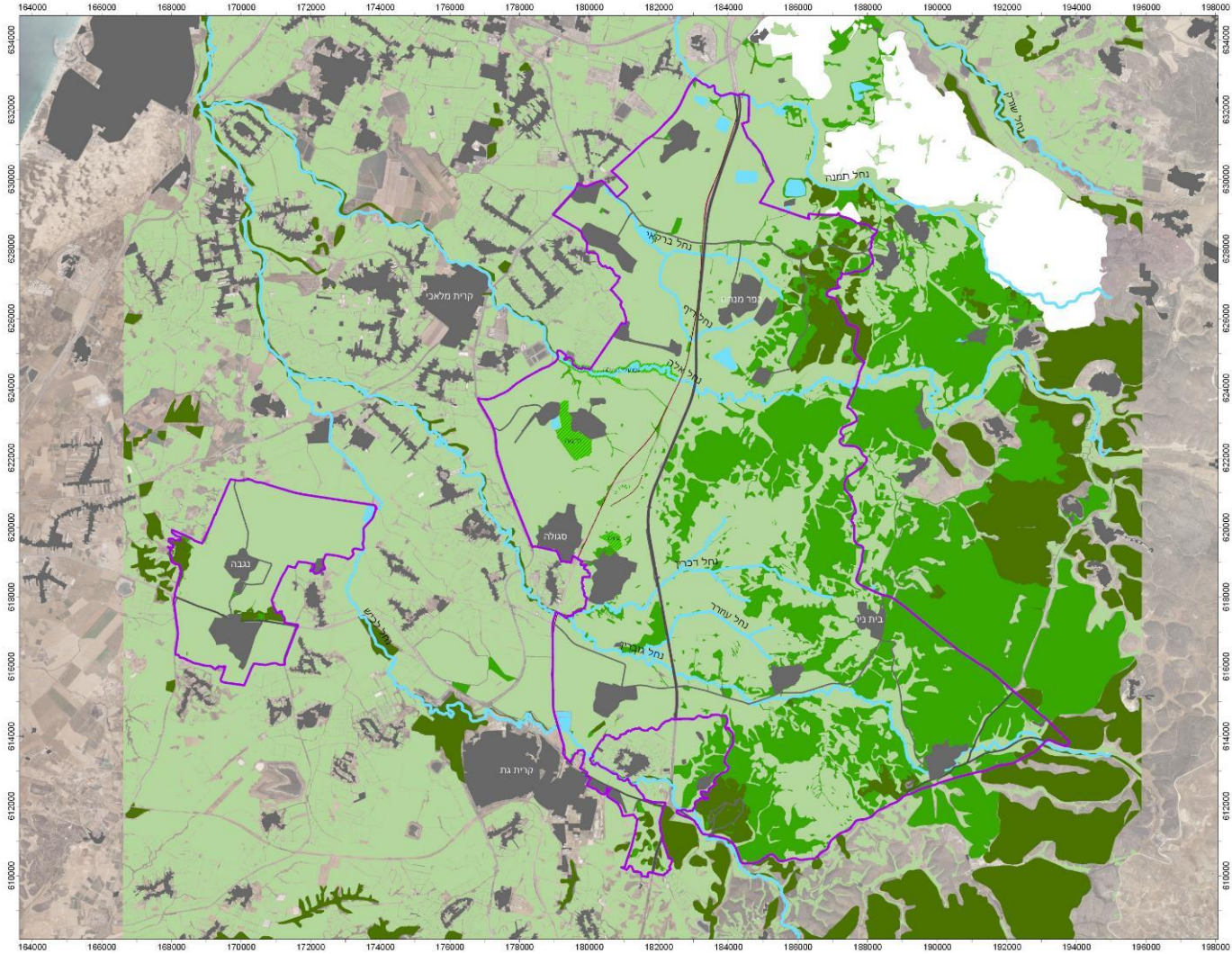


- שמירה על **חקלאות פתוחה**
- יצירת **ריכוזי בינוי חקלאי**
- בחינת **השפעת תשתיות חקלאיות** חדשות על המרחב (עקיפה וישירה)



# 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

N

0 1 2 3 4 ק"מ

**גיא רותם**  
אקולוגיה | סביבה | מרחב

# מצב קיים מסדרון אקולוגי ארצי

## חלק חשוב ומשמעותי מהמסדרון האקולוגי

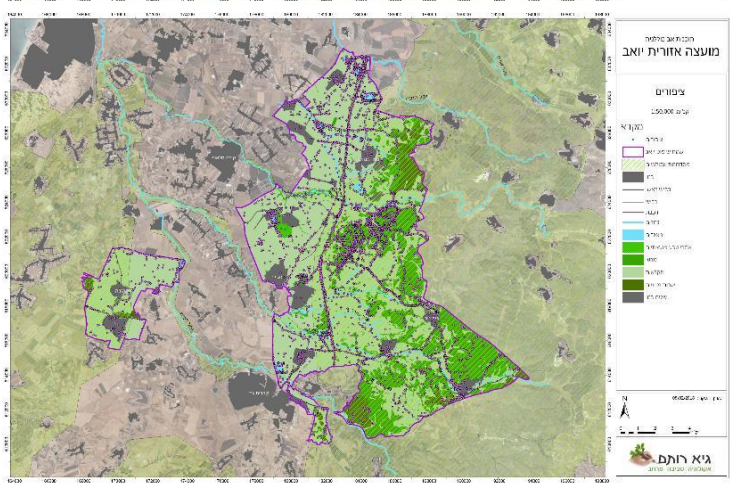
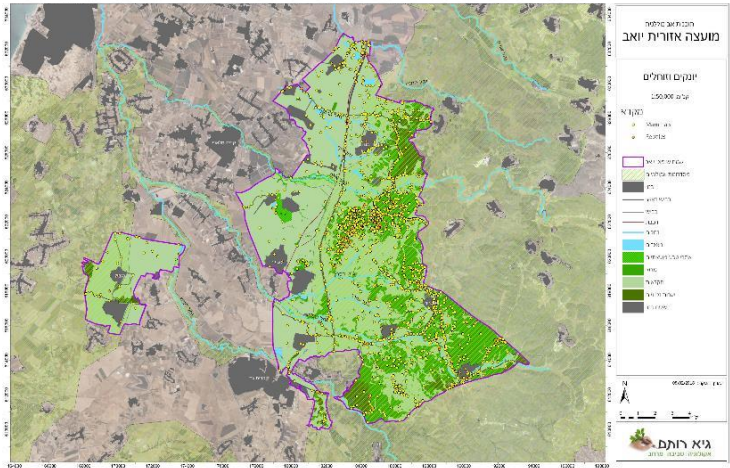
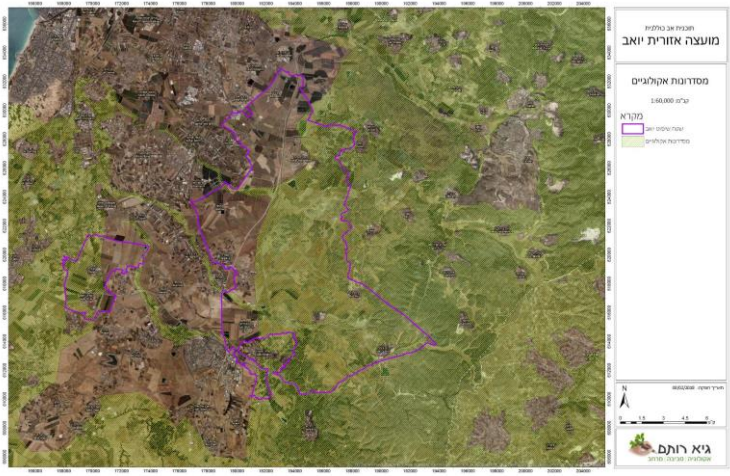
מועצה אזורית יואב מהווה חלק חשוב מהמסדרון האקולוגי הארצי במרחב זה. במיוחד כאשר מתחשבים בקו הירוק והבסיס מצפון מזרח

## 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



# המרחב הנופי | ערוצי נחלים

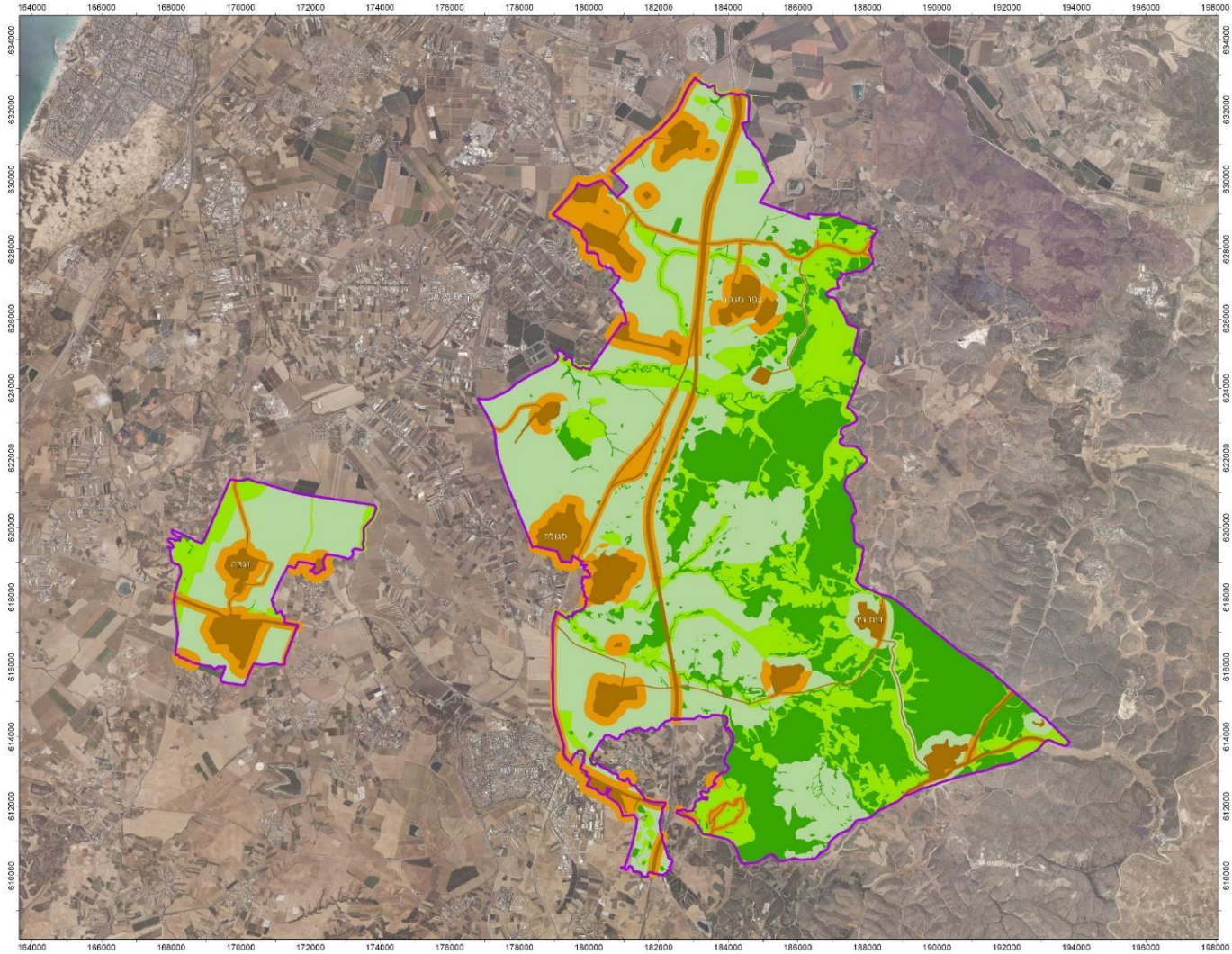
בתחום המועצה ארבעה ערוצי נחלים משמעותיים. במזרח המועצה בעלי מופע של נחלי אכזב טבעיים והופכים לערוצים מוסדרים באזורים המישוריים:  
החקלאיים:

- 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





תוכנית אב כוללת  
**מועצה אזורית יואב**

מפת עריביות אקולוגית

ק"מ: 1:50,000

**מקרא**

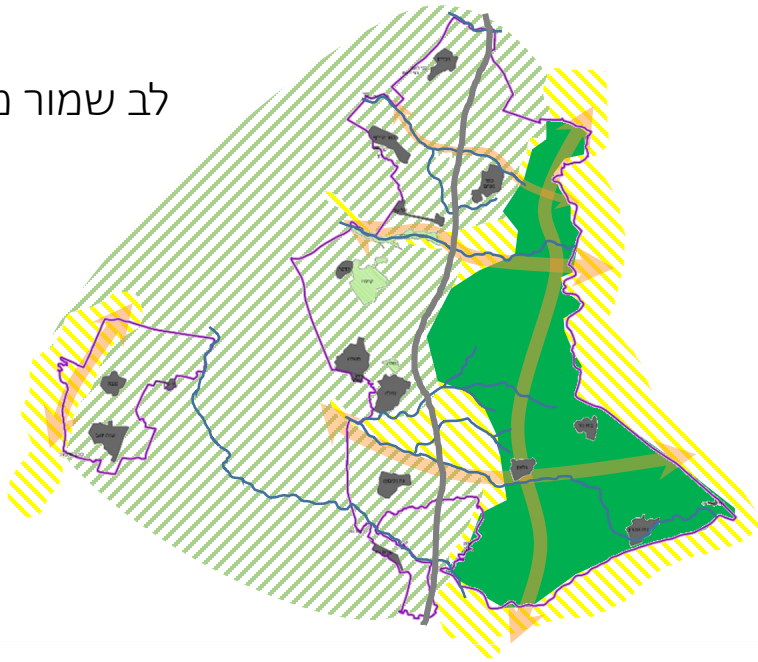
- שטח שיפוט יואב
- עריביות
- גבוהה מאוד
- גבוהה
- בטנית
- נמוכה
- נמוך מאוד

תאריך הפיקה: 11/01/2018

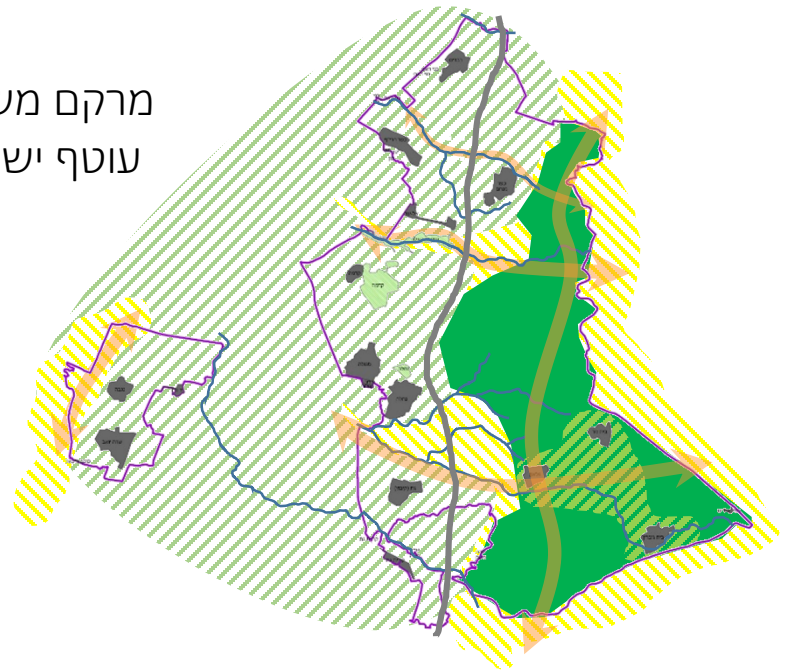
0 1 2 3 4 ק"מ

**גיא רותם**  
אקולוגיה | סביבה | מרחב

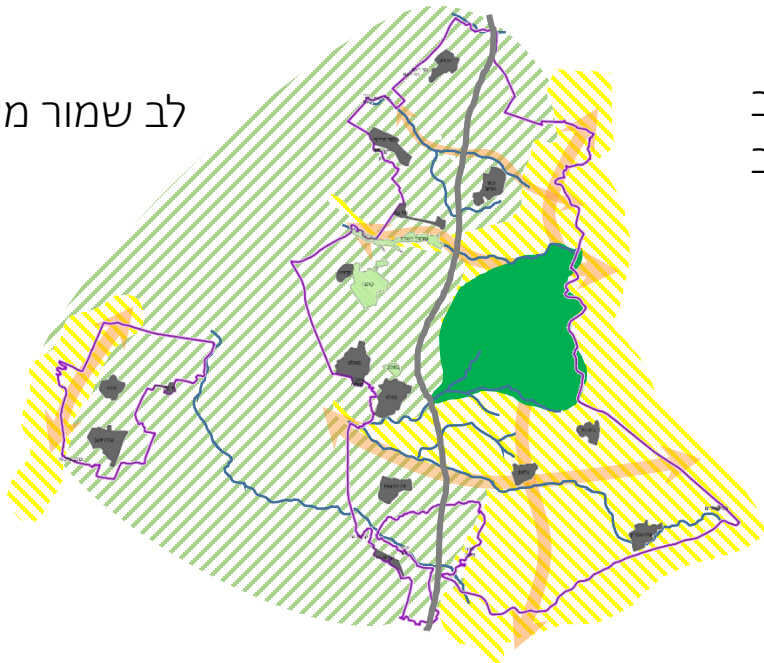
לב שמור מורחב



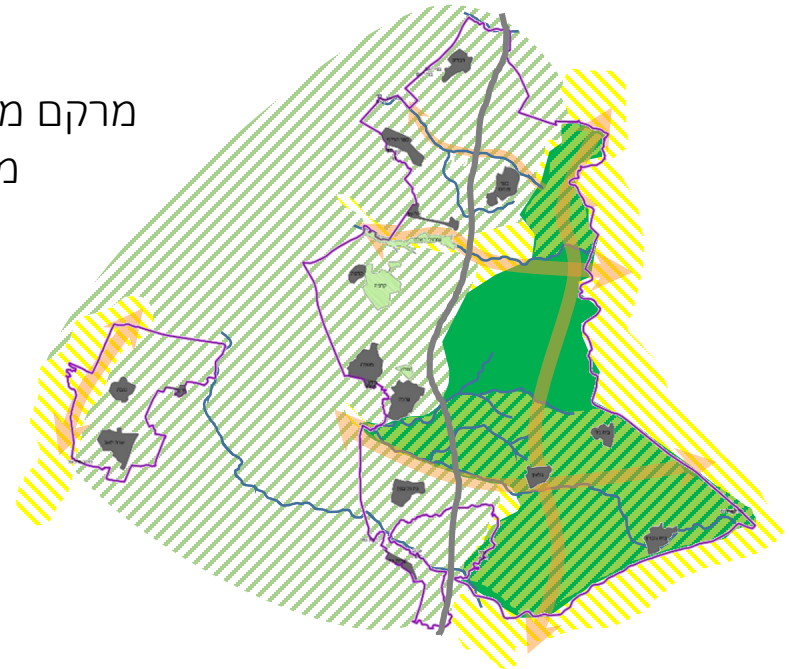
מרקם משולב  
עוטף ישובים



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

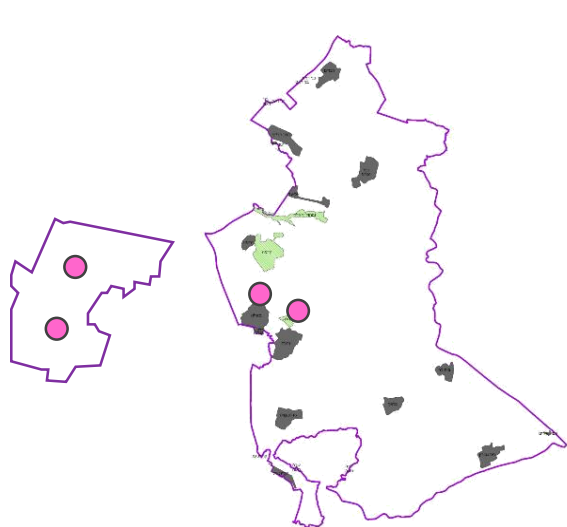
פיתוח מוקדים נושאים ביישובים ובש"פ

פיתוח מוקדי לינה



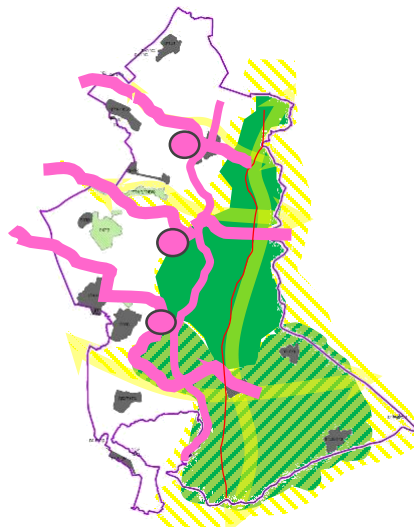
זיהוי ועיגון מוקדים

הבטחת נגישות



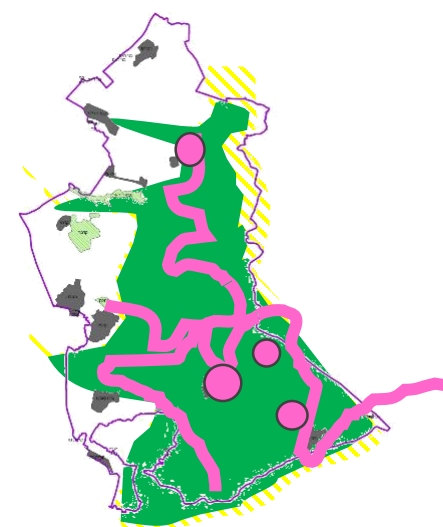
אזור מערבי – תיירות מורשת  
ושימושי פנאי

פיתוח תיירות צמודת דופן בישובים  
עצמם ובסמוך לצירים



אזור מרכזי – תיירות  
חקלאית ושימושי פנאי

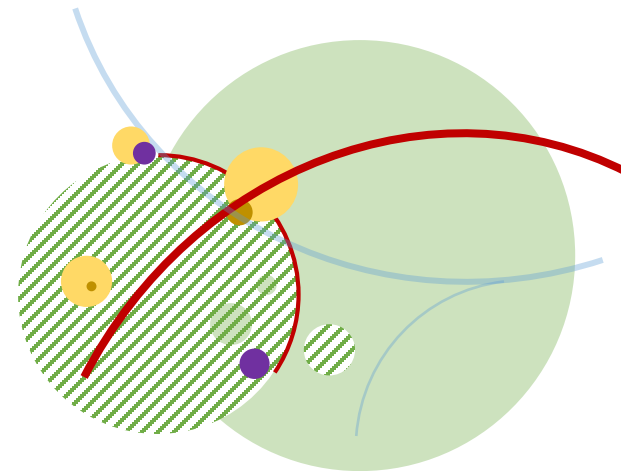
הלב הירוק, פיתוח תיירות חקלאית,  
טיילת הליכה ריצה, שבילי אופניים  
סלולים פיתוח תיירות לינה בתוך  
המשקים.



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%

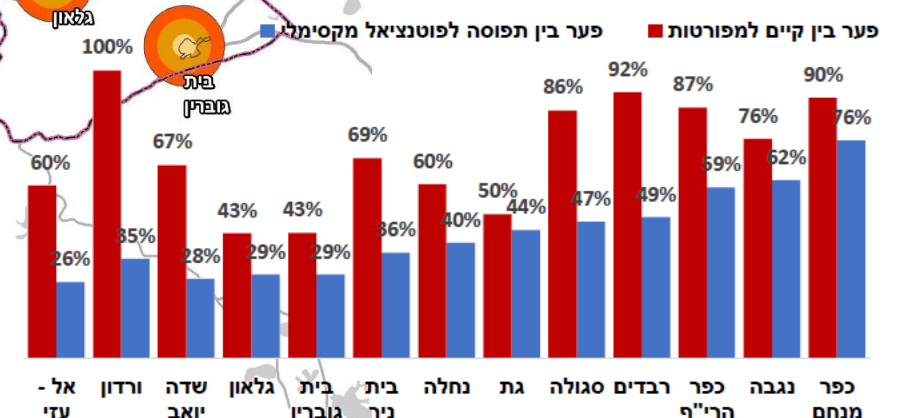
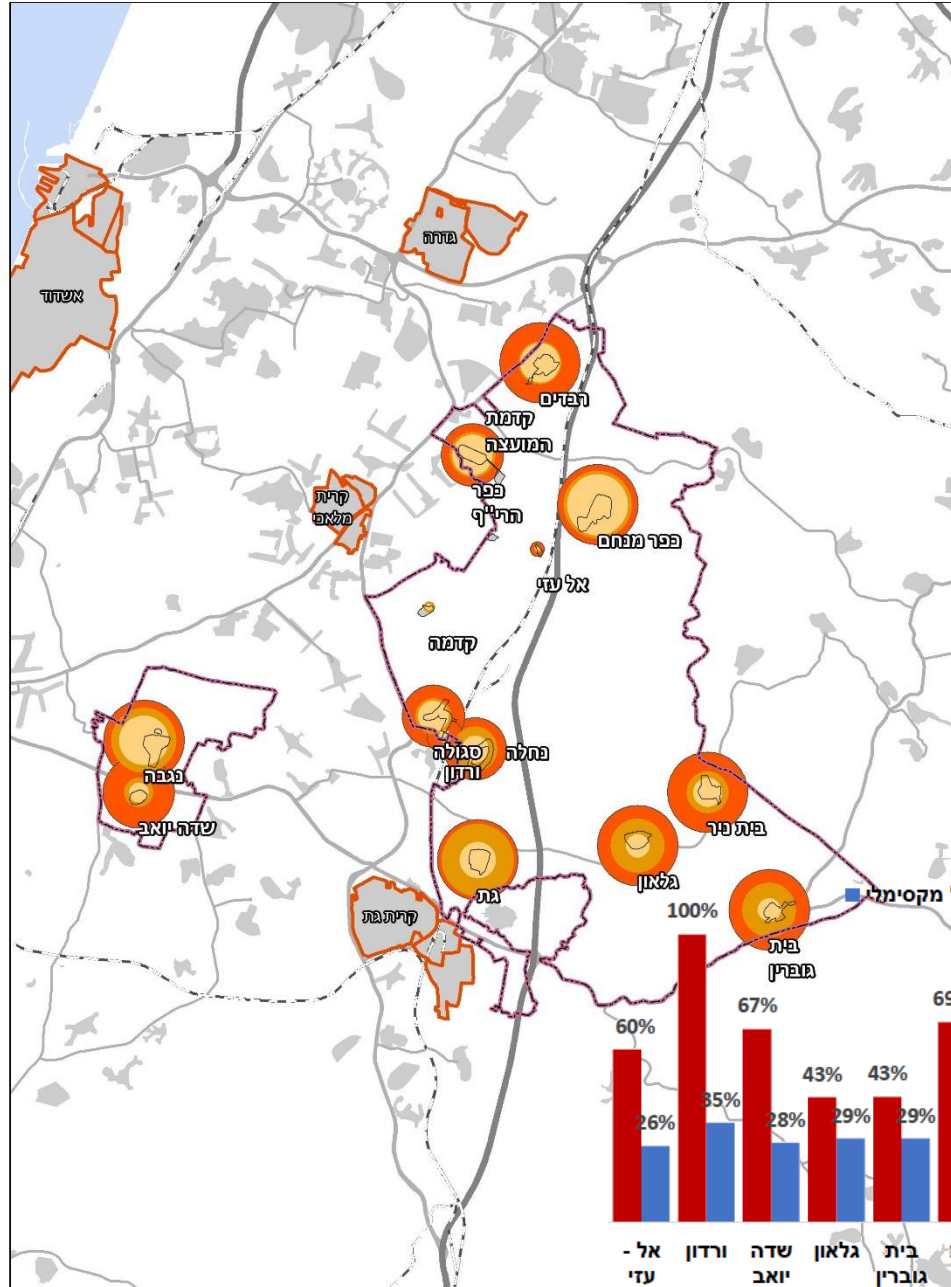
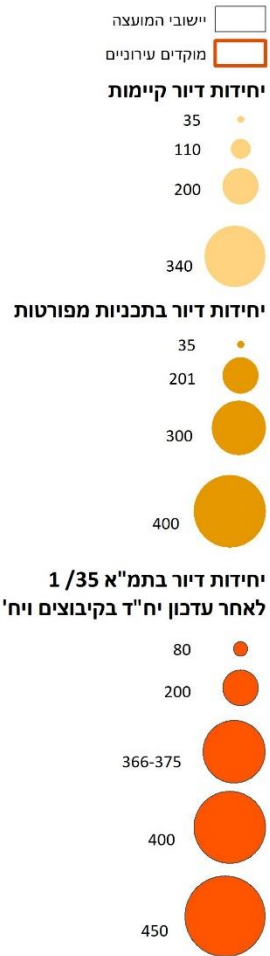
בית ניר, רבדים, סגולה: כ-50%

בית גוברין, גלאון, כפר הרי"ף,

נחלה: כ-65%

נגבה, כפר מנחם, גת: מעל

80%



# הנחות התחזית - תוספת משקי בית חזויה

תמ"א 35	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

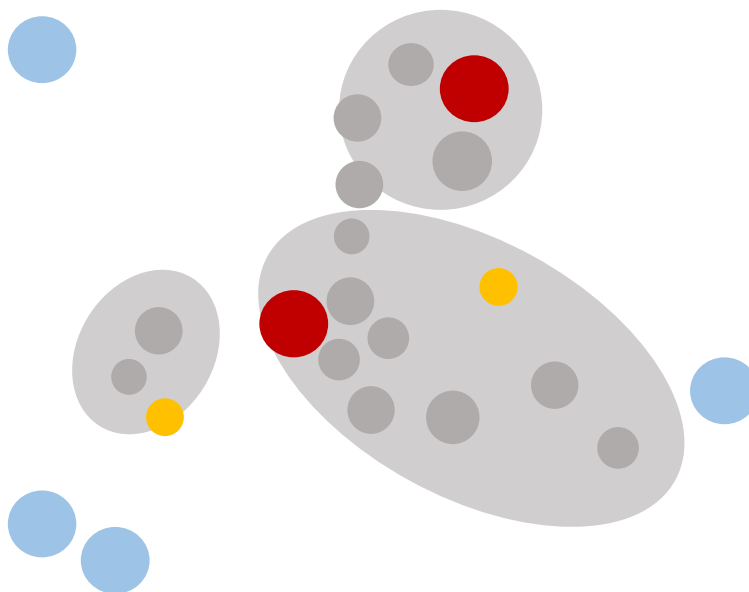
\* לא כולל יח"ד קטנות מ-55 מ"ר  
\*\* עדכון תמ"א 1/35 ב'

# חלופות שלד מרחב הפיתוח | צרכי ציבור



עם הגידול הצפוי במספר התושבים יש להגדיל את היקף שירותי הציבור, ולקבוע את פריסתם המרחבית.

- גיבוש סל צרכים ושירותים ברמות השונות של השירות: ישוב, אשכול, מועצה.
- פריסת שירותים לפי רמות שירות, בהתאם לסף כניסה ומתוך רצון בהשוואה של חלוקת המשאבים במרחב.



קביעת תנאי סף והבטחת הבסיס התכנוני לצרכי ציבור  
**ברמת הישוב**

יצירת מוקדי שירותים ציבוריים **ברמת האשכול** תוך ניצול  
יתרונות יחסיים של היישובים

קביעת שירותים הניתנים **ברמת המועצה** ותכנון  
מיקומם

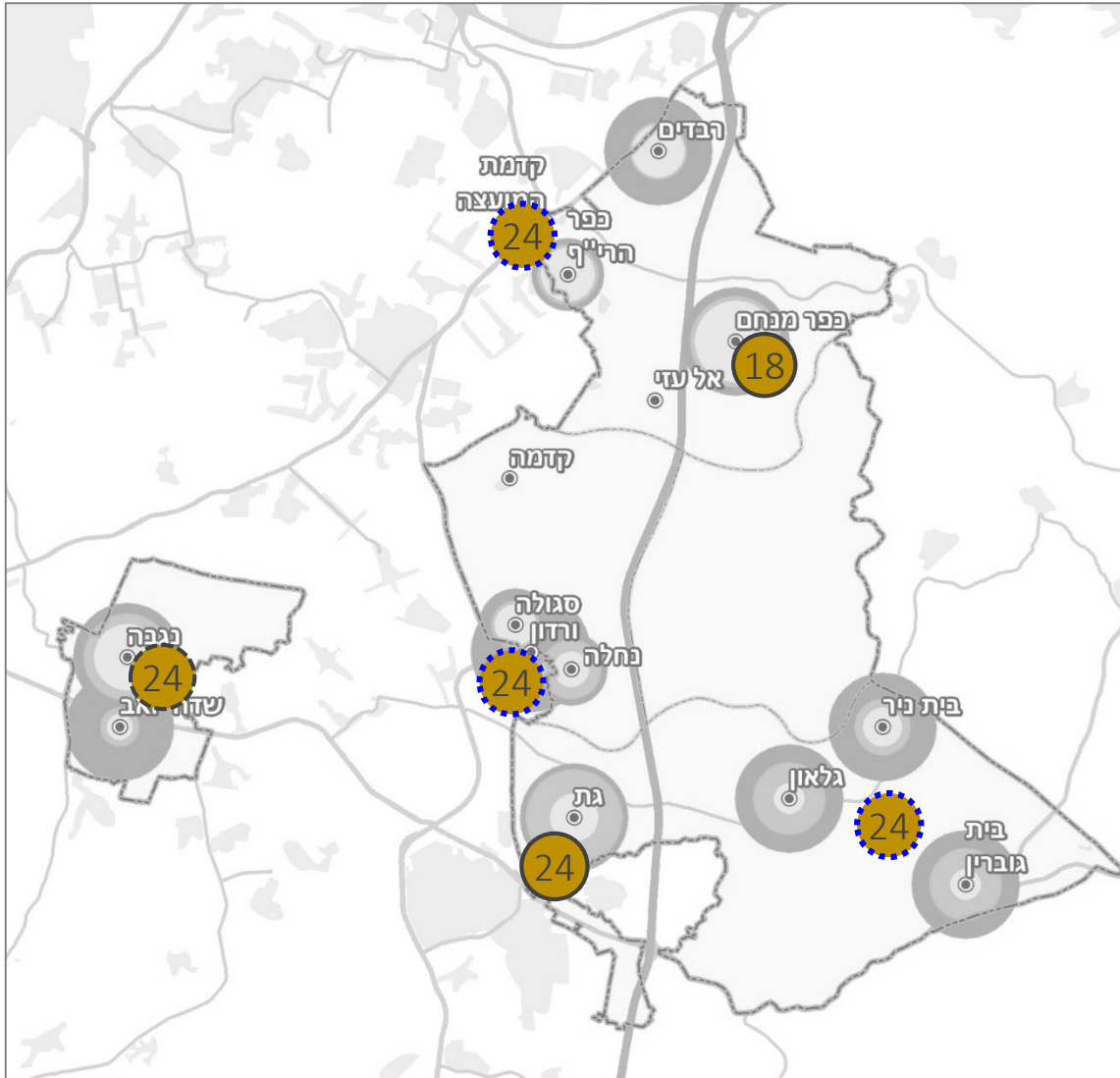
צריכת שירותים מחוץ למועצה / מתן שירותים ליישובים  
סמוכים

מענה לצרכי ציבור ברמה על מועצתית (גיל שלישי,  
קבורה) כחלק מהפיתוח הכלכלי במועצה



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>								
	אשכול	2	5+11	2	2	5+11	2	מרכז קהילתי
קיימים: מרכזים קהילתיים ומועדונים קהילתיים בישובים, 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
<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 מיקום בית ספר יסודי רביעי



גידול האוכלוסייה הצפוי מוביל לתוספת נדרשת לצורכי ציבור. חלק מהתוספת הנדרשת, כמו מעונות יום וגני ילדים מוצע לספק ברמה היישובית.

ברמה העל יישובית עולה צורך במתן מענה לבתי הספר – יסודי ועל יסודי.

### בית ספר יסודי

תוספת אוכלוסייה משמעותית, בדרום מזרח המועצה, מצביעה על פוטנציאל למיקום בית הספר החדש באחד מהישובים: בית גוברין, גלאון או בית ניר.

לחילופין, היום בתי הספר ממוקמים בקיבוצים. ניתן לשקול הקמת בית ספר רביעי באחד המושבים.

אפשרות נוספת, בשל הצורך בהקמת על יסודי נוסף, היא הקמת מכלול מבני ציבור חדש באזור המועצה האזורית.

## חלופות מיקום בית ספר על יסודי שני

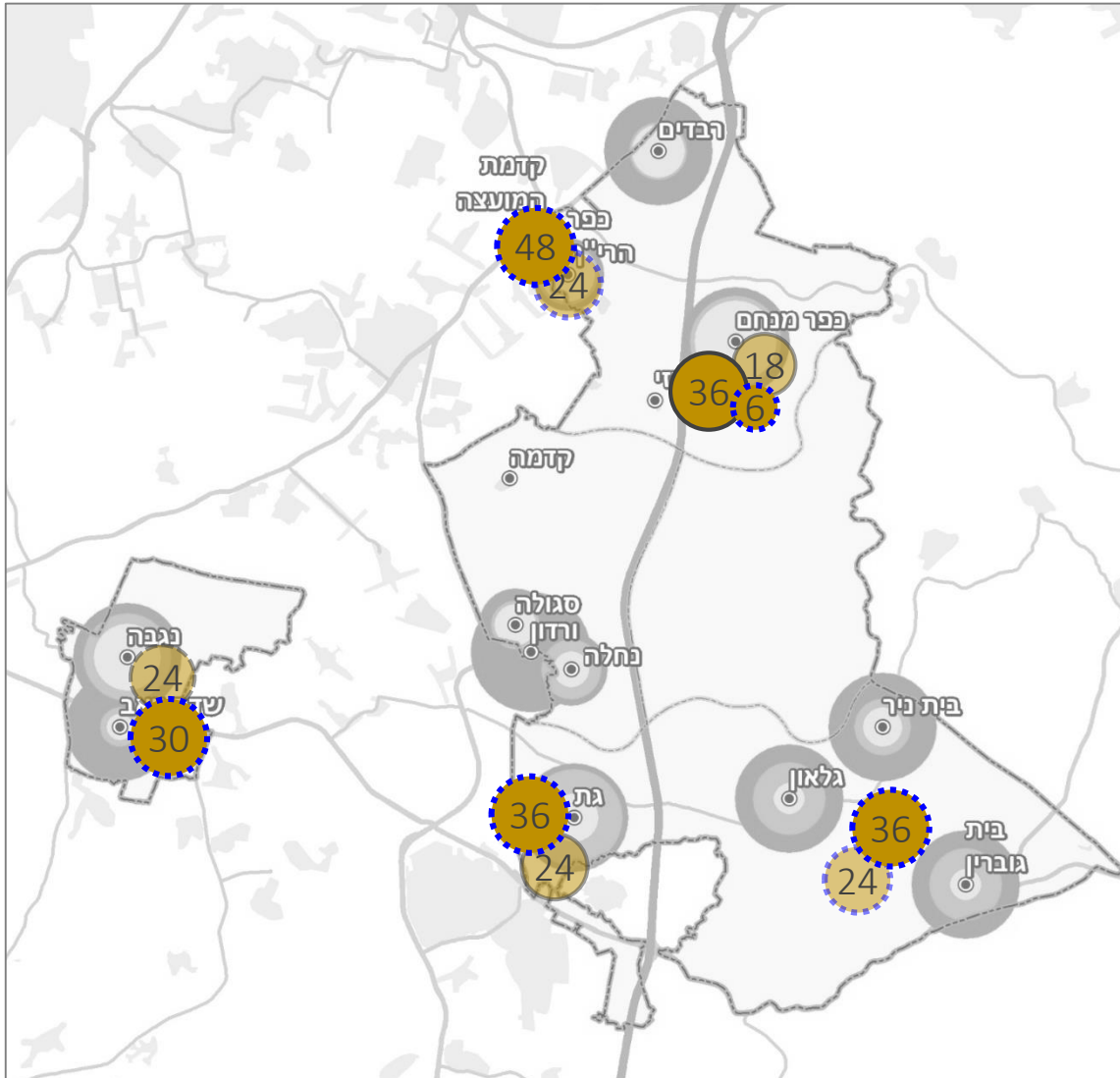
### בית ספר על יסודי

בית הספר העל יסודי משמש אזור המפגש בין ילדי המועצה. על מנת, לצמצם פיצול בין ילדי המועצה והגברת הצורך בהסעות גם לגיל הבוגר, מוצע:

- ❖ להגדיל את בית הספר הקיים לטובת ילדי המועצה בעוד 6 כיתות.
  - ❖ ו-להקים בית ספר חדש בן 48 כיתות באחד המקומות המוצעים:
    - סמוך לבית ספר יסודי קיים / חדש
    - סמוך למבנה המועצה האזורית
- כאזור, המרכז מבני ציבור ומתקנים למגוון גילאים.

### בית ספר לחינוך מיוחד

מענה לחינוך מיוחד ניתן היום מחוץ למועצה. עם גידול האוכלוסייה קיים סף להקמת בית ספר לחינוך מיוחד, בהקצאת שטח ברמה הכלל מועצתית.



בחלק מהישובים קיימת הקצאה לשטחי ספורט ונופש (הצורך זוהה בתכנית אב לספורט ונופש).

שירותי תרבות וספורט קיימים בעיקר בבתי הספר. מה שמאפשר לילדים ונוער לקבל את השירותים לאחר הלימודים תוך הפחתת נסיעות וניצול מיטבי של מתקני בתי הספר.

היכל תרבות מועצתי נמצא בכפר מנחם ומשמש לאירועים ומופעים. מקומות התכנסות נוספים קטנים יותר או מבנים שהוסבו ואינם תואמים או מאפשרים אירועי תרבות וקהילה בהיקף גדול קיימים בחלק מהישובים. מקומות אלה בד"כ אינם מונגשים.

המרחק בין הישובים והצביון השונה של כל ישוב הובילו לכך **שהזהות המקומית של התושבים היא יותר בזיקה לישוב בו הם גרים ופחות למועצה. קיים רצון בקרב הישובים וגם במועצה לחזק את הקשר.**

לפיכך, נראה כי קיים צורך להקים **מבנים נוספים** ברחבי המועצה **להתכנסות ופעילות תרבות וספורט**. גם תכנית אב למבני ציבור המליצה על הקצאת שטח של כ- 2 דונם למוקד קהילתי רב תכליתי, לצורכי פעילות תרבות וקהילה, מוסדות מנהלה, תחנה לבריאות המשפחה. כמו כן, המליצה התכנית על הקצאת שטח לספורט כחלק מהקצאת שטח ציבורי פתוח.

## מוסדות דת

מוצע לתת מענה ברמה היישובית, במסגרת תכנית האב למבני ציבור הוצע להקים בית כנסת אחד לשוב, ומקוואות על פי דרישה.

## בריאות

מוצע לתת מענה ברמה היישובית, ולתחנה לבריאות המשפחה

## רווחה

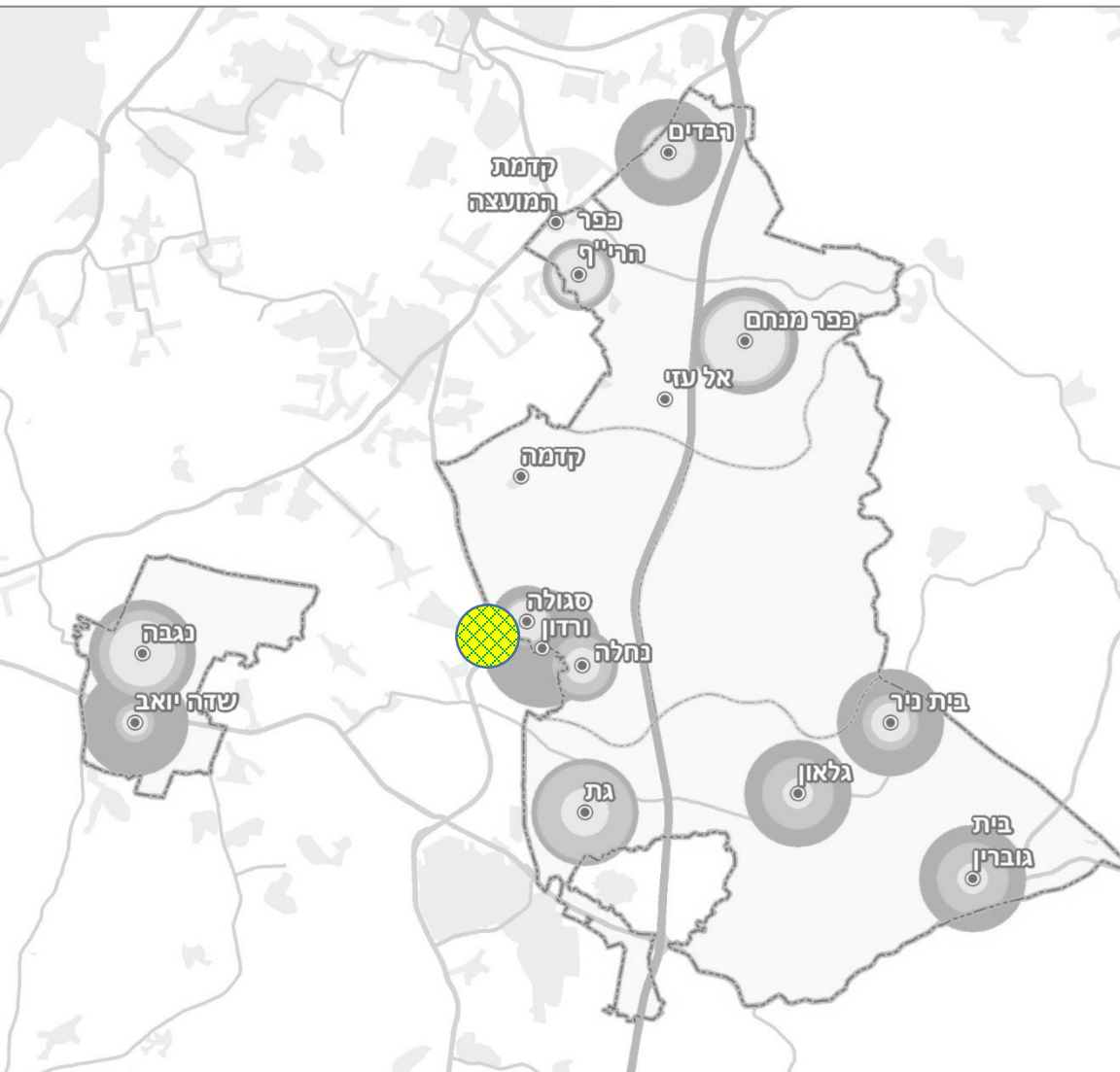
מוצע לשקול מענה ברמת מועצתית או בישובים במוקדי שירות בניהול המועצה או במוקד מרכזי מועצתי. בנוסף יש צורך בהקמת מרכז פעילות של עצמאיים (כמו בית גיל אור) באשכול הדרומי.

## בית עלמין

קיים מענה בקיבוצים. מקודם תכנון לבית עלמין מועצתי. המיקום יוטמע במסמכי התכנית.

## מוסדות חירום והצלה

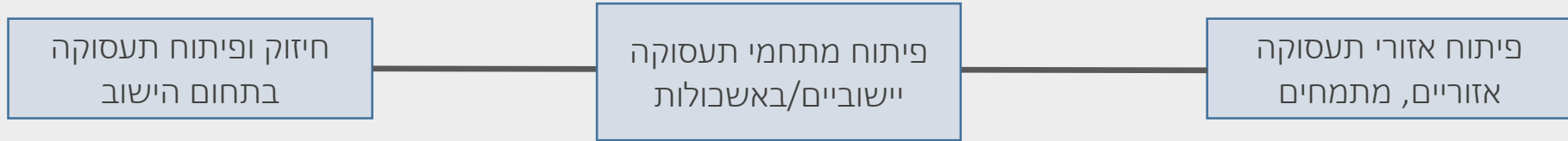
יש מקום לתכנן תחנת משטרה קטנה, תחנת מד"א בינונית ותחנת כיבוי אש במסגרת מרכז מועצתי חדש שבו ירוכזו שירותים נוספים.



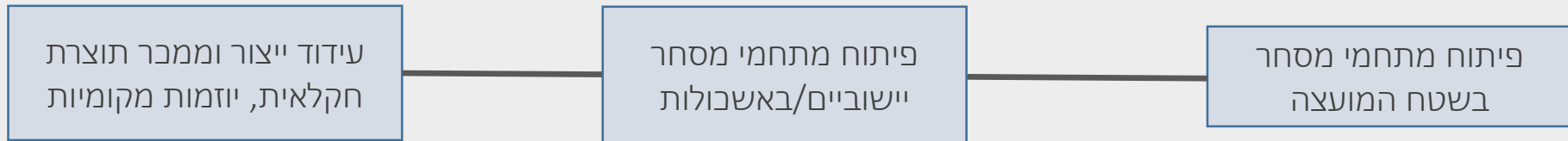
# חלופות שלד מרחב הפיתוח | פיתוח כלכלי



## תעסוקה

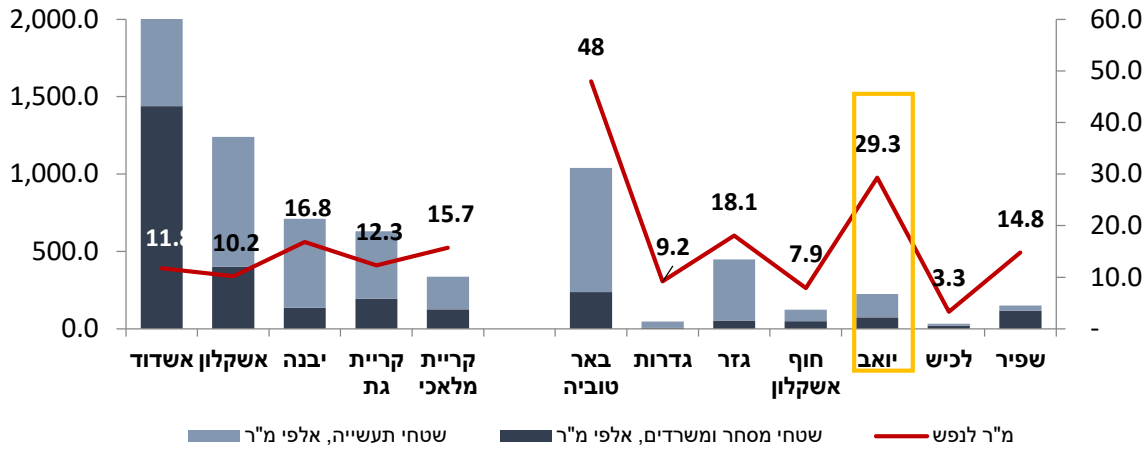


## מסחר

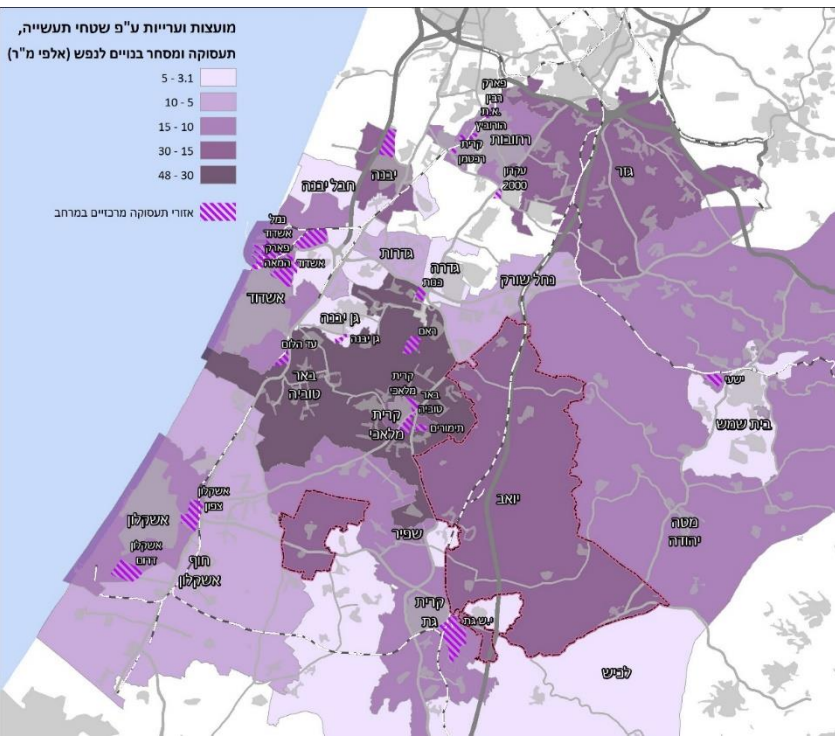


- הרחבת אזורי תעסוקה קיימים?
- פיתוח מתחמים חדשים?
- ריכוז זכויות של ישובים שלא מיצו את פוטנציאל הפיתוח לאשכולות?
- אילו סוגי תעשיות רוצים למשוך?
- מהם היתרונות היחסיים אותם רוצים לנצל? נגישות תחבורתית (רכבת)? עורף לנמל אשדוד? תעשיות הקשורות בחקלאות?
- אילו ממשקים תקיים המועצה בעתיד עם מוקדים עירוניים קרובים (קריית גת, קריית מלאכי, גדרה, אשדוד, אשקלון) ועם מרכזים מטרופוליניים?

## שטח תעסוקה במ"ר לתושב ולפי ייעודים - מוא"ז יואב מול ערים ומוא"ז בסביבה, 2015



בשנת 2015 היו במועצה האזורית כ- 220 אלף מ"ר משרדים, מסחר ותעשייה, הנחלקים בין כ-60 אלף מ"ר למסחר ומשרדים וכ-160 אלף מ"ר לתעשייה ומלאכה.

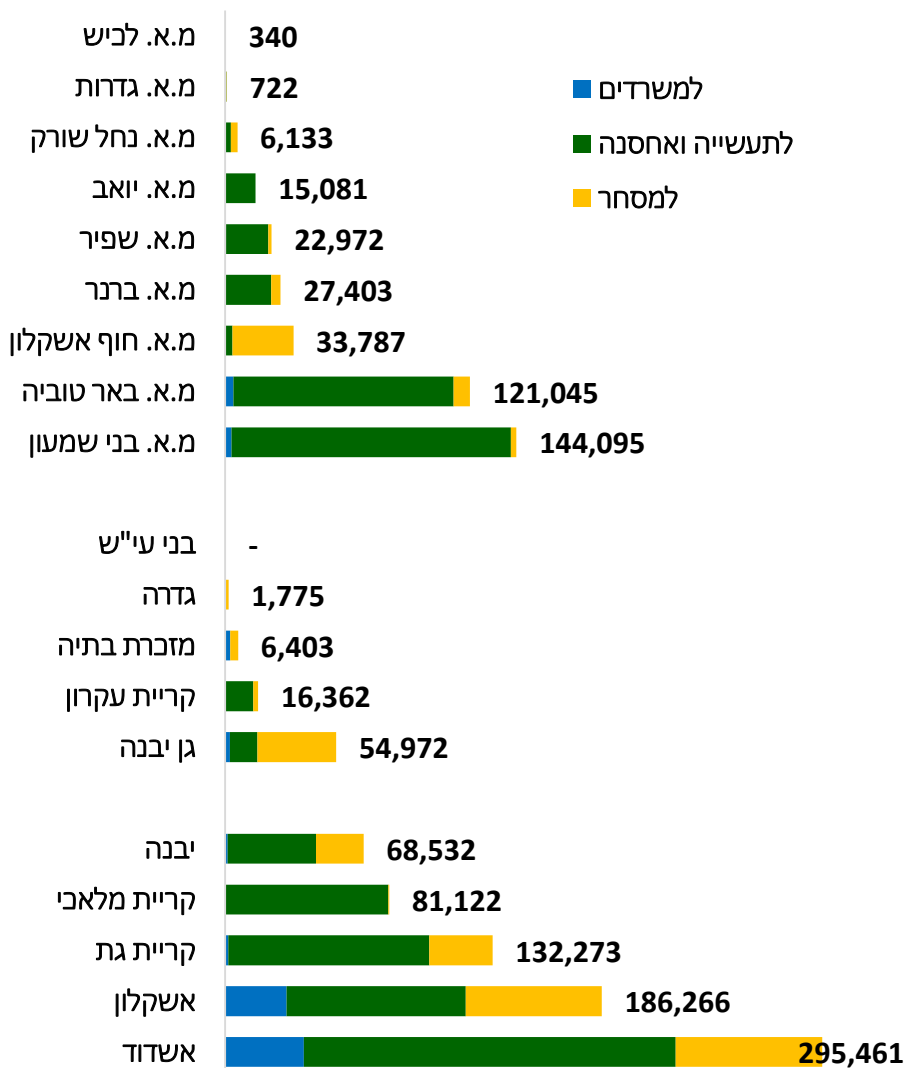


שטח התעסוקה הבנוי במ"ר לתושב במועצה האזורית יואב, עומד על כ-29.3 מ"ר לנפש, גבוה מהממוצע הארצי למועצות אזוריות, העומד על 16 מ"ר לנפש, והמועצות האזוריות בסביבה, למעט באר טוביה, בה שטחי תעסוקה רבים, המשמשים בחלקם הגדול ללוגיסטיקה והם עתירי שטח, אך לא בהכרח גובים ארנונה גבוהה.

היקף המסחר והמשרדים במועצות האזוריות נמוך יחסית לתעשייה ולשטחים אלה בערים הסמוכות.



## בנייה לתעסוקה במרחב הרלבנטי בין השנים 2009-2016



משנת 2009-2016 (8 שנים) נבנו במרחב הרלבנטי כ- 1.35 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה מניבים, מהם כ-35% באשדוד ואשקלון.

הממוצע השנתי של התחלות הבניה בכל הרשויות עומד על כ-200 אלף מ"ר לשנה.

היקף הבניה למשרדים (העמודה הכחולה) נמוך מאוד, ועומד סה"כ על כ-90 אלף מ"ר סה"כ, שהם כ-15 אלף מ"ר בשנה לכל האזור.

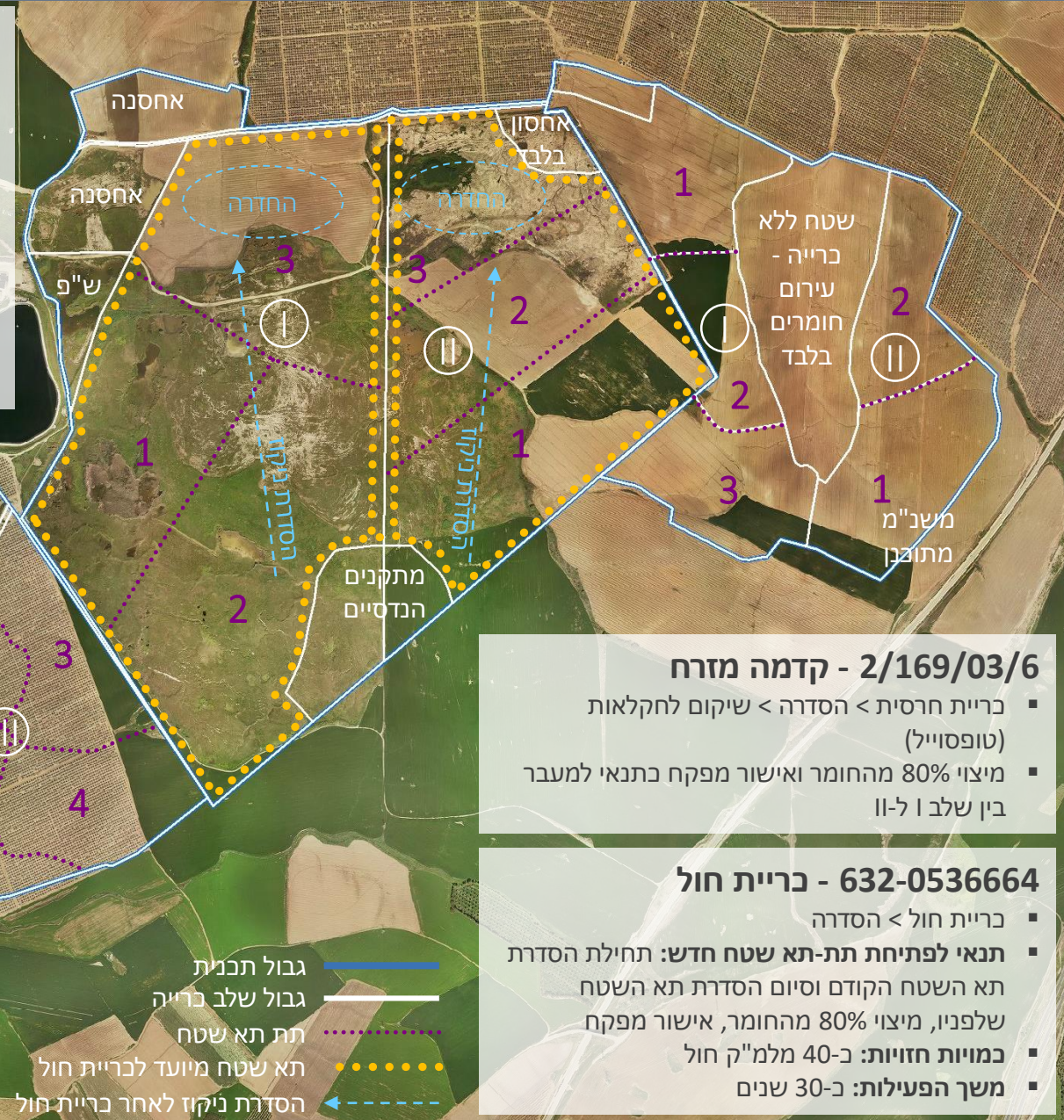




# מרחב הפיתוח | קדמה - שלביות כרייה מתוכננת

## 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

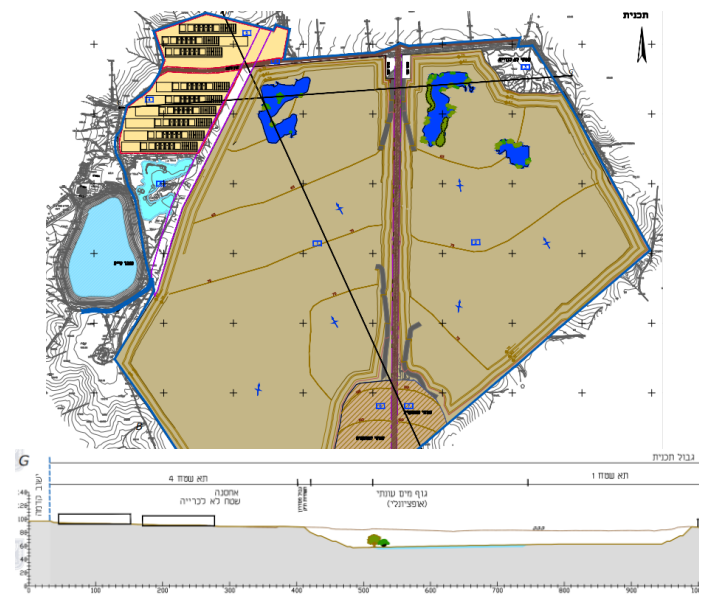
## 632-0536664 - כריית חול

- 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

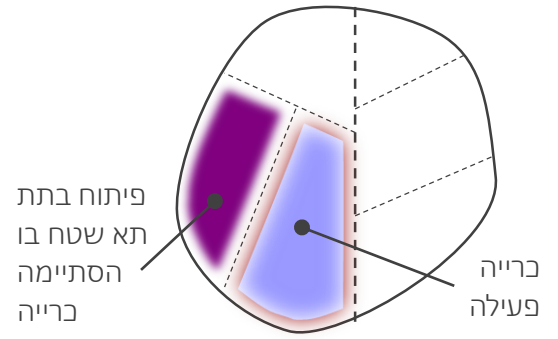
# מרחב הפיתוח | קדמה - פיתוח שטחים בהם הסתיימה הכרייה



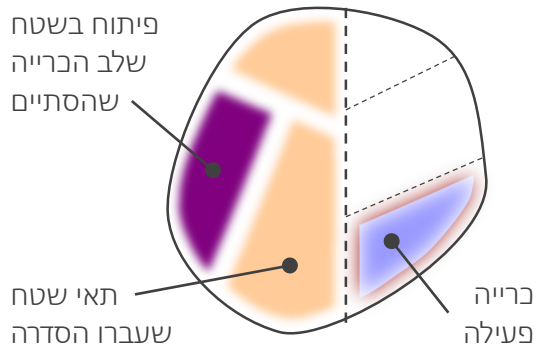
- בחינה של שלביות פיתוח בתתי תאי שטח שמוצו או בתא שטח מלא לאחר סיום שלב הכרייה
- בחינה של סוגי פיתוח אפשריים (זמניים/קבועים), תוך הבנה של מגבלות הנובעות מפעילות הכרייה ואופן הסדרת השטח
- בחינה של שימושים חלופיים גם בתאי שטח שהוגדרו בתכניות הכרייה כמיועדים לשיקום לחקלאות



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 המופיית"

כביש 6

קרית גת

שדה משה

מרכז אזורי  
לכיש

מחלף  
ק. גת

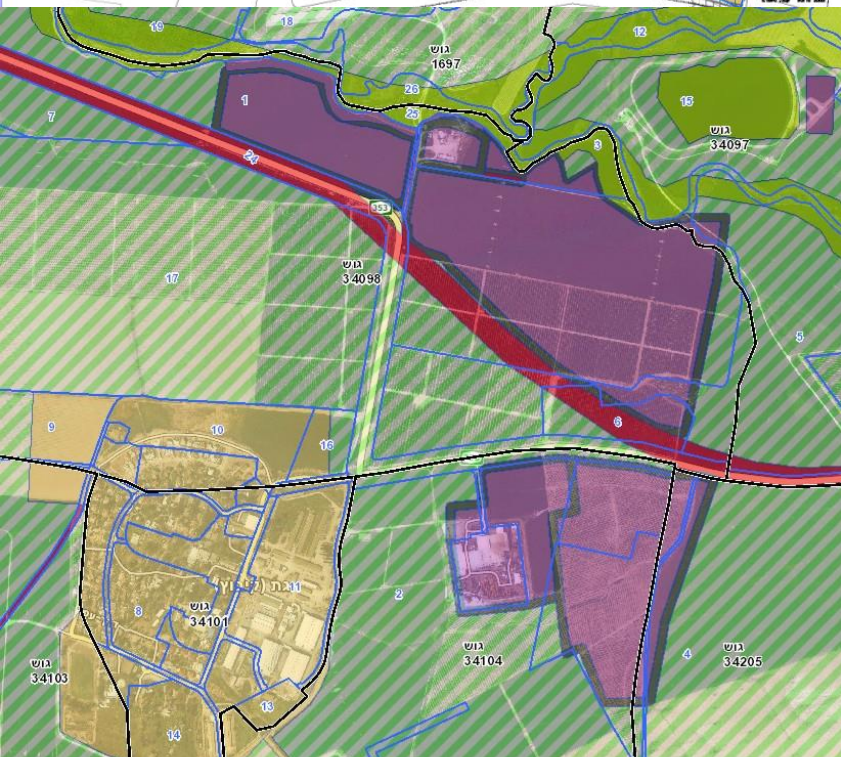
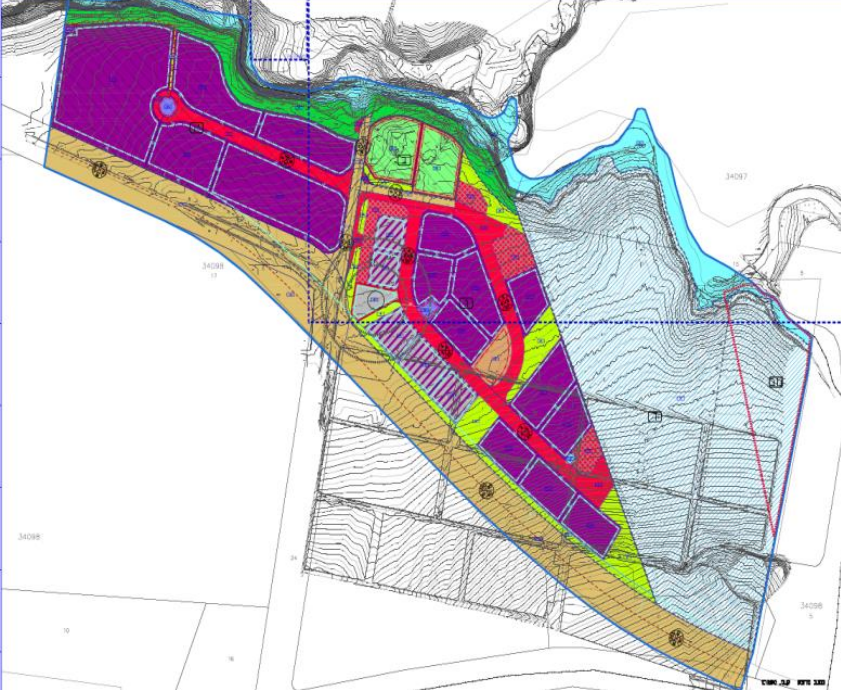
תחנת רכבת

י.ש. גת

כביש 40

מסילת ברזל

# מרחב הפיתוח | מרחב גת - פת"ד

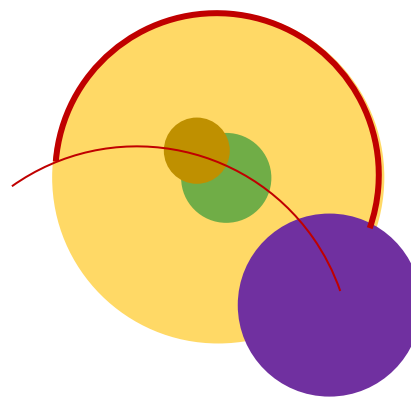


- שטח התכנית - 623 דונם, מתוכם כ- 180 לתעסוקה ומסחר. כ-200 דונם הם עתודה לתכנון בתכניות עתידיות.
- מקור האיתור לאזור בסימבול בתמ"מ 50/14/4 אשר פורט בתכנית המתאר המאושרת של יואב 251/02/6
- התכנית כוללת שדרוג של המקטע הסמוך של כביש 353, אך פיתוחה לא הותנה בפיתוח הכביש. הגישה הקיימת היא מצומת קוממיות על כביש 40. בתכנון מתארי כביש אורך המתחבר לכביש 35.
- מתכנן המחוז ביקש ליצור שלביות בתכנית המוגשת ולבחון מיקומים חלופיים לעתודות הפיתוח.

# הפסקה



# חלופות יישוביות | תפקודים, מרקם פיזי, זיקות



מתוך תכנית מתאר כוללת  
למ.א מגידו



# הצעה להנחיות מרחביות לתכנון במרחב הקיבוצי

קיבוץ הזרע

צורך לפיתוח מגורים והרחבת הקיבוץ

איך | ?

אופי ההרחבה

הגדרת המרקם הקיבוצי

עקרונות תכנוניים

- מרחב "נקי" מכלי רכב
- תעדוף הולכי רגל
- תכנון מותאם לטופוגרפיה
- שימור תבנית הנוף
- פרצלציה א-רגולרית.
- רציפות שטחים פתוחים ציבוריים
- ופרטים כיוצרי מרקם
- "התחדשות קיבוצית"

כלים ליישום העקרונות

איפה | ?

איתור שטח לפיתוח מעטפת הישוב

אזורי "מעבר" [עפ"י תכנית המרחב הביוספרי]

- טופוגרפיה- גבהים ושיפועים
- קריטריונים לבדיקה
- צמידות דופן
- רדיוסי שירות
- קרבה לשטחים בעלי ערכי טבע ונוף ולליבות

שטחים עם התאמה לפיתוח

שטחים בעלי רגישות נופית חזותית גבוהה

מבני חקלאות

מגורים

לא לפיתוח



אדר יצאלה קרניאל  
פרופ יארוזה צירצ'מן  
נובמבר 2012,  
מחקרי פלורסהיימר



**שימור תבנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בעקרונות התכנון 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



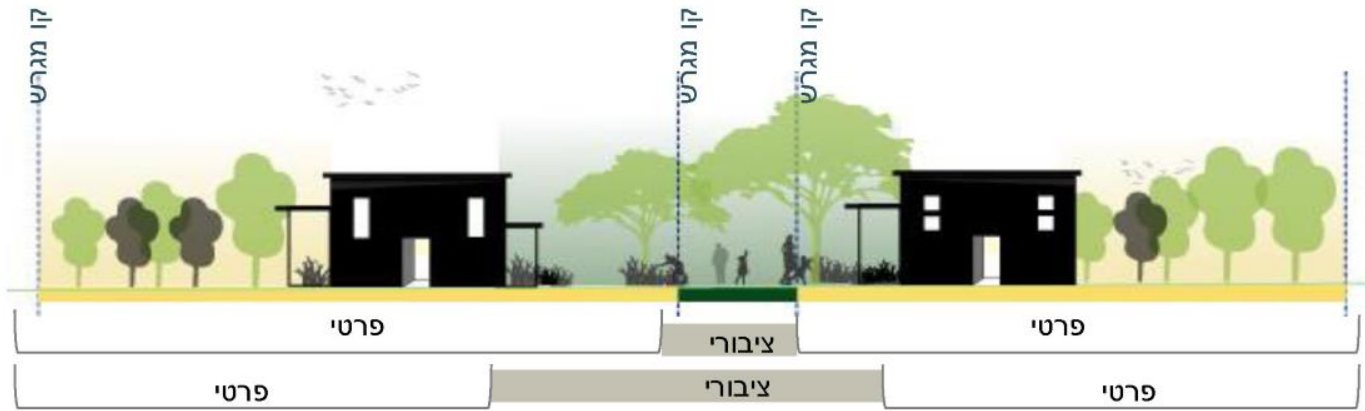
- היררכית דרכים- מדרג דרכים ותכנון מותאם לפי סיווג.
- תנועת כלי רכב בשולי הקיבוץ
- חניות פריפריאליות במקבצים



חניות פרטיות במגרש. הרחבה בשריד



חניה מרוכזת לצד הדרך. הרחבה ביגור



- הימנעות מגדרות על ידי שמירה על חזית ויזואלית פתוחה ורציפה ובכך הרחבת השטח הציבורי.

- תכנון מגוון חללים פתוחים ציבוריים
- קישוריות



גישה לשצ"פ דרך שבילי הולכי רגל ללא חציית כביש בתחום המגורים. חוקוק

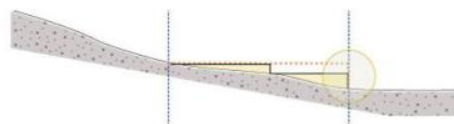


הימנעות מגדרות ע"י מסלעה. חוקוק

**ברעם- מפגש מגרש פרטי ומדרכה בעזרת מסלעה**  
(צילום: מאיר ועקנין)



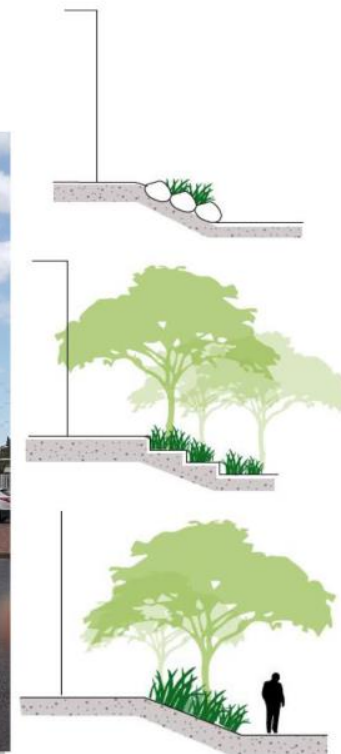
- **תכנון והתאמת מגרשים- דירוג ותכנון המפגש עם המדרכה ושבילים יש להימנע מקירות תמך ולהעדיף מסלעות ופתרונות היוצרים חיבור "טבעי" לשטח ובין המגרשים. במגרשים בעלי שיפועים תלולים יותר יש לדרג את המגרש בשטחו כדי למנוע קירות תמך במפגש עם הסביבה.**



**חוקוק- מפגש מגרש פרטי ושבילי הולכי רגל בעזרת מסלעה**

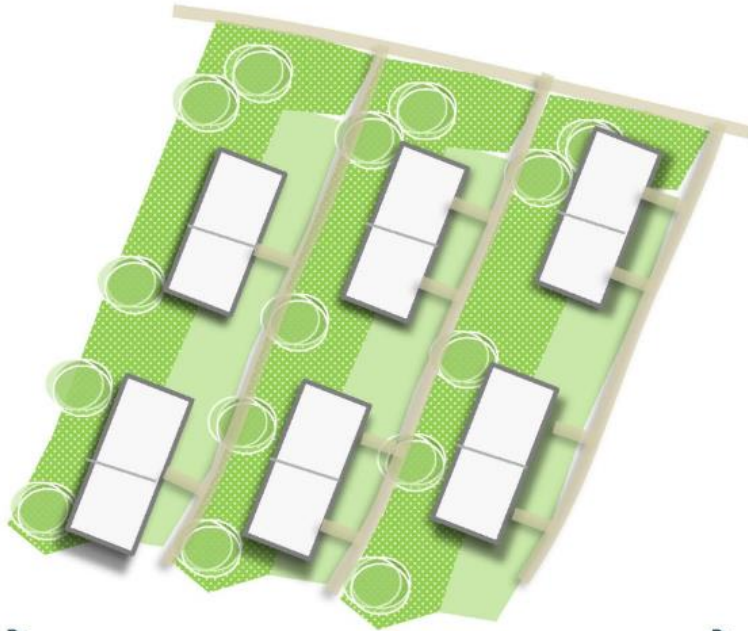


**הרחבה ביפעת- מפגש מגרש פרטי ומדרכה בעזרת קיר תמך**





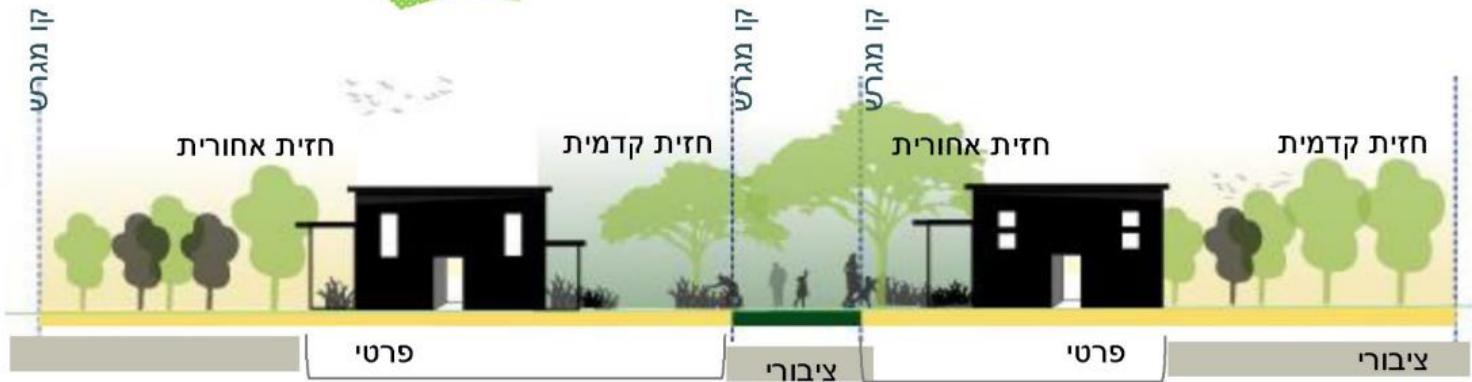
## בינוי אופייני במרקם הותיק של הקיבוצים



קרונוט על פיהם נבנה המרקם הותיק בקיבוץ המסורתי:

### עמדה פיזית של מבנים בשטח:

שביל גישה לכל שורת מבנים (במקום הדגם של שביל אחד משורת שתי שורות המבנים)  
 הפניית "חזית אל גב" - חזית הכניסה של מבנים פונה אל המרחב הירוק הסמוך, אל השביל גישה ואל גב המבנים בשורה הבאה. היווצרות מרחב "ציבורי" מגוון בין שתי שורות המבנים הנמצא בחלק האחורי (ראה סכמה)





### תעודת זהות ישובית

מעמד מוניציפלי	קיבוץ מתחדש
שנת יסוד	1939
שיוך	מקודם שיוך דירות, גם לתושבים חדשים (יש פרצלציית 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, מועדון נוער, מועדון קהילתי, מרכז קהילתי, מועדון לזוטיק. 2 מגרשי ספורט ובריכת שחיה. מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה, בית אבות.
מבני ציבור ומוקדים מועצתיים	בי"ס יסודי מתוכנן
שטחים מניבים	רפת, גד"ש, מוסך, מפעל צ.ל.פ.
אתרי טבע ומורשת	המוזיאון הפתוח, בית הקברות הצבאי

תחום מוניציפאלי של הוועד

תחום פיתוח מאושר

משבצת חקלאות



מגורים

בינוי וסביבת מגורים במרקם הוותיק



בינוי רווי של יחידות קטנות



בינוי חדש תוך עיבוי המרקם הוותיק



בינוי חדש במרקם פרוורי



שימושים ציבוריים

לב הקיבוץ - מבני ציבור המשתלבים  
בשטח פתוח

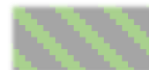


שטחים פתוחים ושטחי פנאי



תעסוקה

אזור מבני משק



תעשייה





# שימור | משמעויות יישוביות

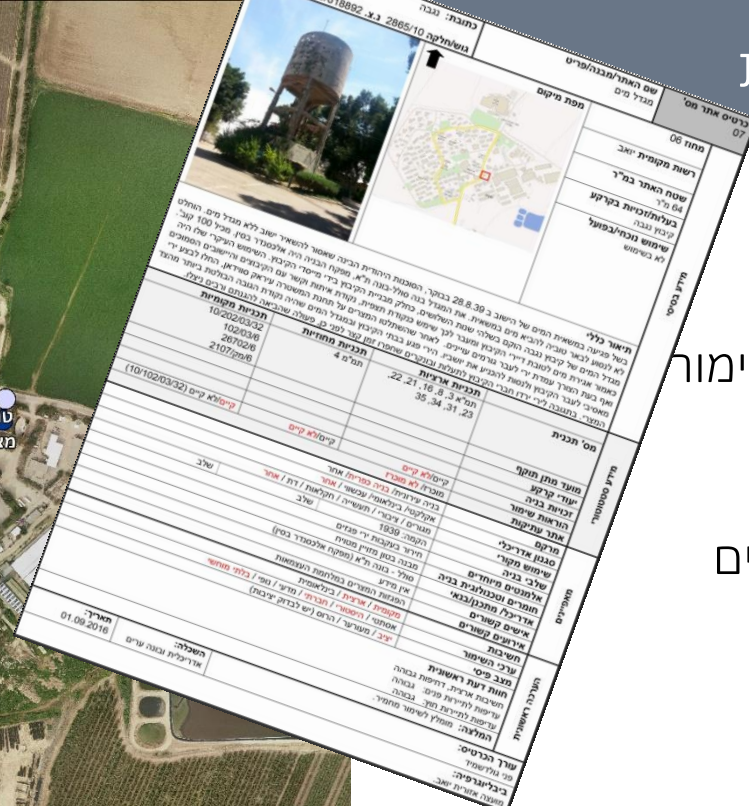
## סקר שימור ביואב

- סקירה תכנונית היסטורית
- זיהוי, תיעוד והערכת מבנים לשימור
- ביישובי המועצה
- תיעוד אתרים בשטחים הפתוחים

## משמעויות לתכנית האב

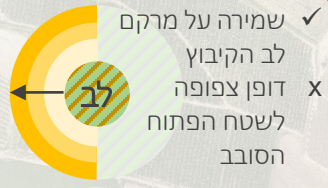
- הטמעת אתרים בנספח שימור
- פוטנציאל לפיתוח תירותי / מסחרי
- שימור מרקמים בנויים
- הטמעת איכויות מרקמים ותיקים
- בתכנון עתידי

בעבודה



- אתרים בסקר שימור (2016)
- רמת ערכיות
  - נמוכה
  - רגילה
  - בינונית
  - גבוהה

# חלופות יישוביות | מגורים



קביעת גודל יישוב מיטבי

האם קיים מלאי תכנוני מספק בתכנון מפורט?

לא | כן

האם ניתן למימוש תחת מגבלות תמ"א 1/35?

האם התכנון הקיים תואם את צרכי היישוב העתידיים?

לא

כן

כן

בחינת פתרונות במסגרת תכנית המתאר

מהלך משלים לעדכון גודל מקסימלי

שמירה על הקו הבחול ועל מאפייני הבינוי הקיימים



בעבודה

## תעסוקה ותעשייה

① בחינה של שטחים פוטנציאליים להרחבת אזורי תעסוקה קיימים / הקמת אזורים ביישובי שטרם הקימו

② הגדרת אזורי מבני משק באופן שיאפשר תכנון עתידי של תעסוקה מקומית

③ פתרונות שיאפשרו שימוש לצרכים מסחריים במבנים ציבוריים בשטח היישוב

• בחינת שימושי תיירות פנים-יישוביים או צמודי דופן

## צרכי ציבור

④ סימון אזורים אפשריים להרחבת או הקמת מתחמי שימושים ציבוריים אזוריים

## תחבורה ותשתיות

⑤ מיצוי שטחי תשתיות מתפנים ואיתור חדשים במידת הצורך

⑥ הגדרת החיבורים למערכת הדרכים האזורית, שלד מערכת התנועה היישובית והנחיות



## נוף ושטחים פתוחים

- אילו שטחים פתוחים / אתרים צמודי יישוב יכולים לשמש לפעילות פנאי וקהילה מקומיות ומהוות חלק מהמרחב התפקודי של היישוב?
- אילו רכיבים נופיים / מרקמיים ראוי לשמר באזורי המגורים הוותיקים ואילו מאפיינים של רכיבים אלו צריכים לקבל ביטוי גם באזורים חדשים?
- כיצד ניתן לשפר את קו המגע ואת ממשק היישוב עם השטחים הפתוחים הסובבים?

# המשך העבודה | מפגשים עם הנהגות יישובים

- 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 הכוללנית.
- 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.

