

מועצה אזורית יואב

תכנית מתאר כוללנית



שלב ג' - גיבוש חלופות תכנון אזוריות
ועדת היגוי מס' 2 - 17.7.18

- רקע ומתווה העבודה
- חלופות אזוריות
- שטחים פתוחים – חקלאיים וטבעיים
- מרחב הפיתוח – יישובים, צרכי ציבור, פיתוח כלכלי
- חלופות יישוביות – מתווה וביטוי הסוגיות התכנוניות
- דיון

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

מתוך תכנית מתאר כוללת
למ.א מגידו

פירוט הישובים והמוקדים

דוגמאות לאשכולות

אשכול ב', קנ"מ 1:7,500



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

אשכול ב	
תכנית מס' תכנית מתאר מוא"ז מגידו	
תכנית מתאר כוללת	
נספח לתכנית	גליון 2 מתוך 6
תחולה	תשריט
תיאור	אשכול לב המועצה
תאריך עריכת	07/03/2016
רשימת התרשימים	קנ"מ
תשריט מוצג	1:7,500
שמות וחתימות:	
עורך	ד"ר שני
הנספח	ח'א"ד סוזי גורדון בע"מ

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

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

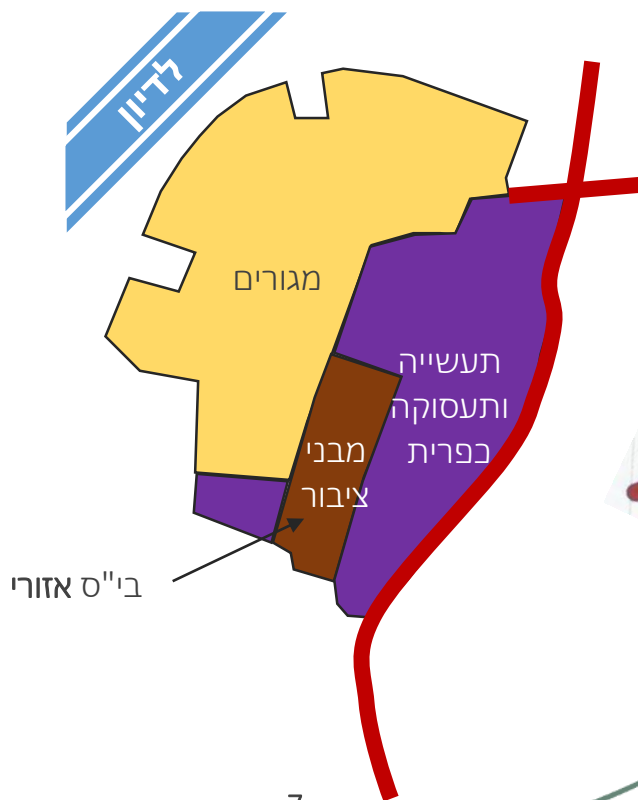
שימושים המותרים בייעודי קרקע אלה יפורטו בהוראות התכנית.

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

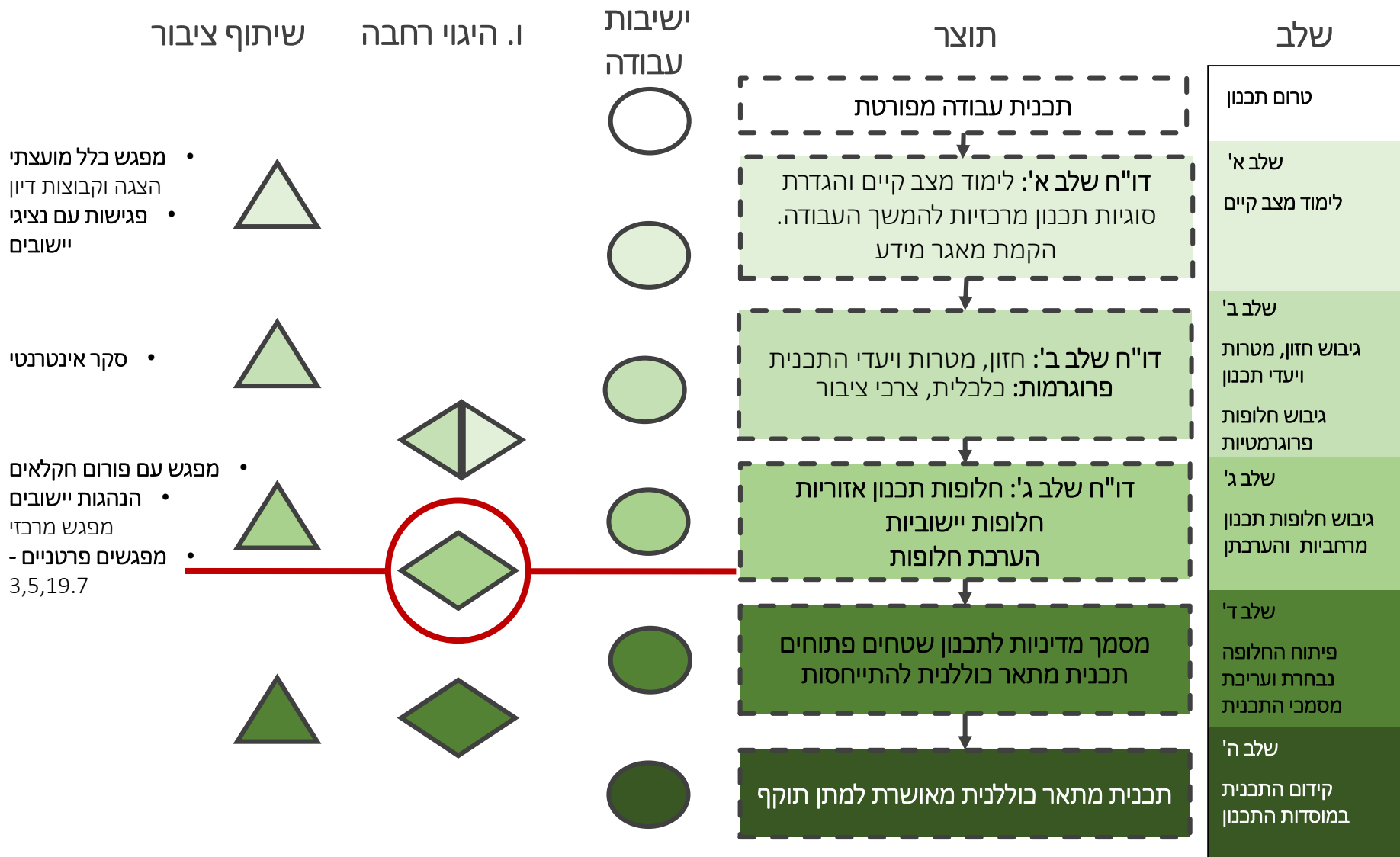


251 / 02 / 6 – תכנית המתאר למועצה



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.

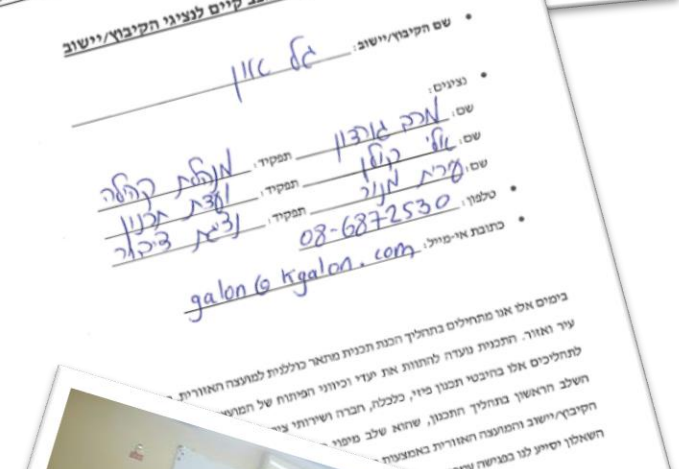
- התקיימה **קבוצת מיקוד עם בני נוער מצפית**, ללמוד על צרכים ועמדות ולעודד אותם למעורבות.

- 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

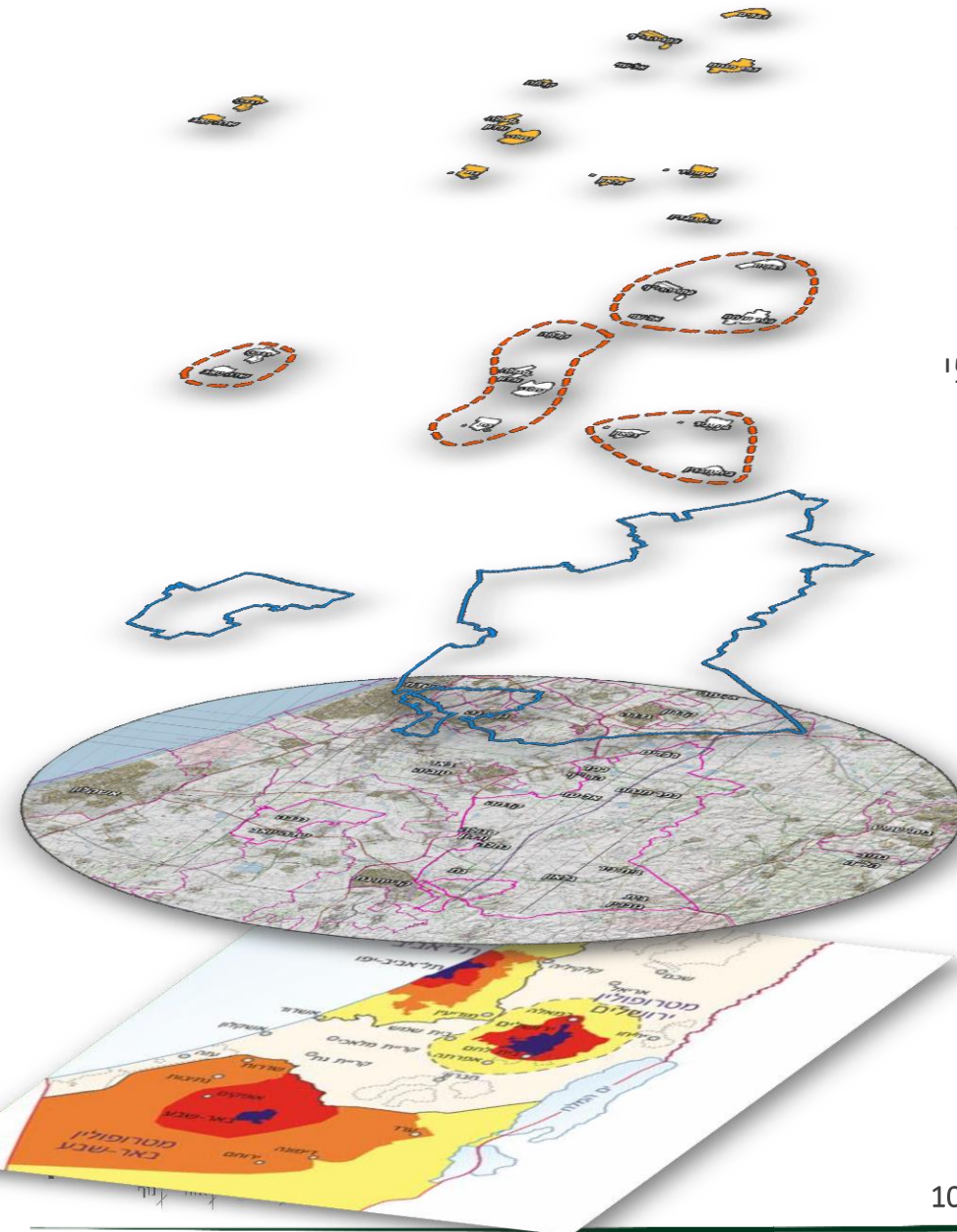
- סבב **מפגשים עם הנהגות היישובים** נערך בימים אלו



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	היישוב
שבילי אופניים בין יישובים	מוקדי שירותים אשכוליים	איגום עתודות פיתוח תעסוקה	מוקדי פעילות משותפים	אשכול יישובים
תחבורה ציבורית וקישוריות לרכבת	מוקדים מועצתיים (קאנטרי כדוגמא)	הכנסות המועצה	שימור המרחב החקלאי	מרחב המועצה
צירי הרוחב	מענה לצרכים אזוריים במועצה	שיתופי פעולה אפשריים	שימושי פנאי של תושבי האזור	המערך האזורי
השפעות מערכת התנועה הארצית	צרכים לאומיים (גיל שלישי כדוגמא)	מענה לצרכים לאומיים. ניצול נגישות תחבורתית	תיירות ארצית	ברמה הארצית

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

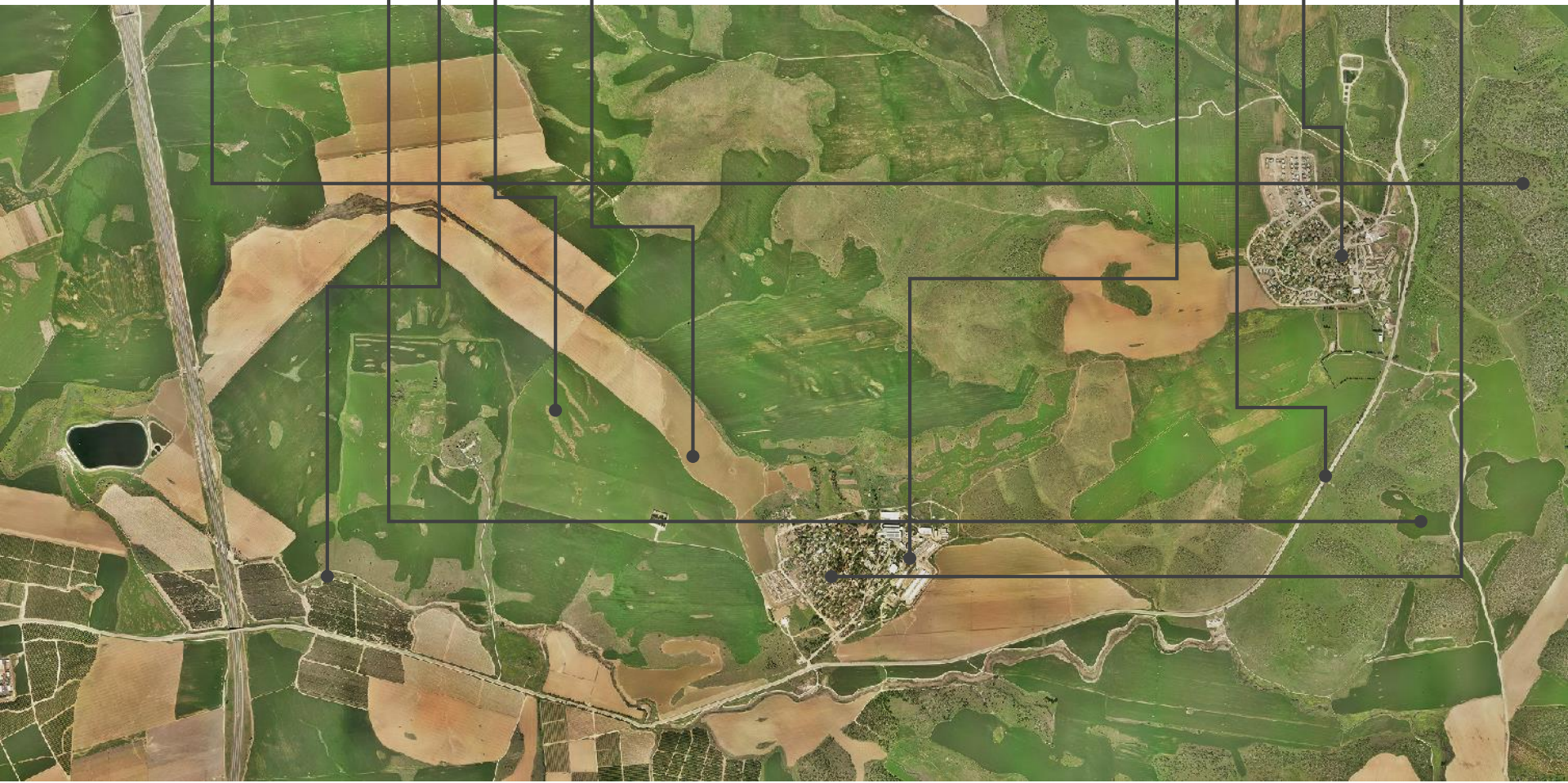
קידום תשתית תכנונית אשר תאפשר יצירת בסיס כלכלי איתן ליישובים ולמועצה, המתבסס על עיבוי מקורות ההכנסה לצד פיתוח החקלאות והתעסוקה

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

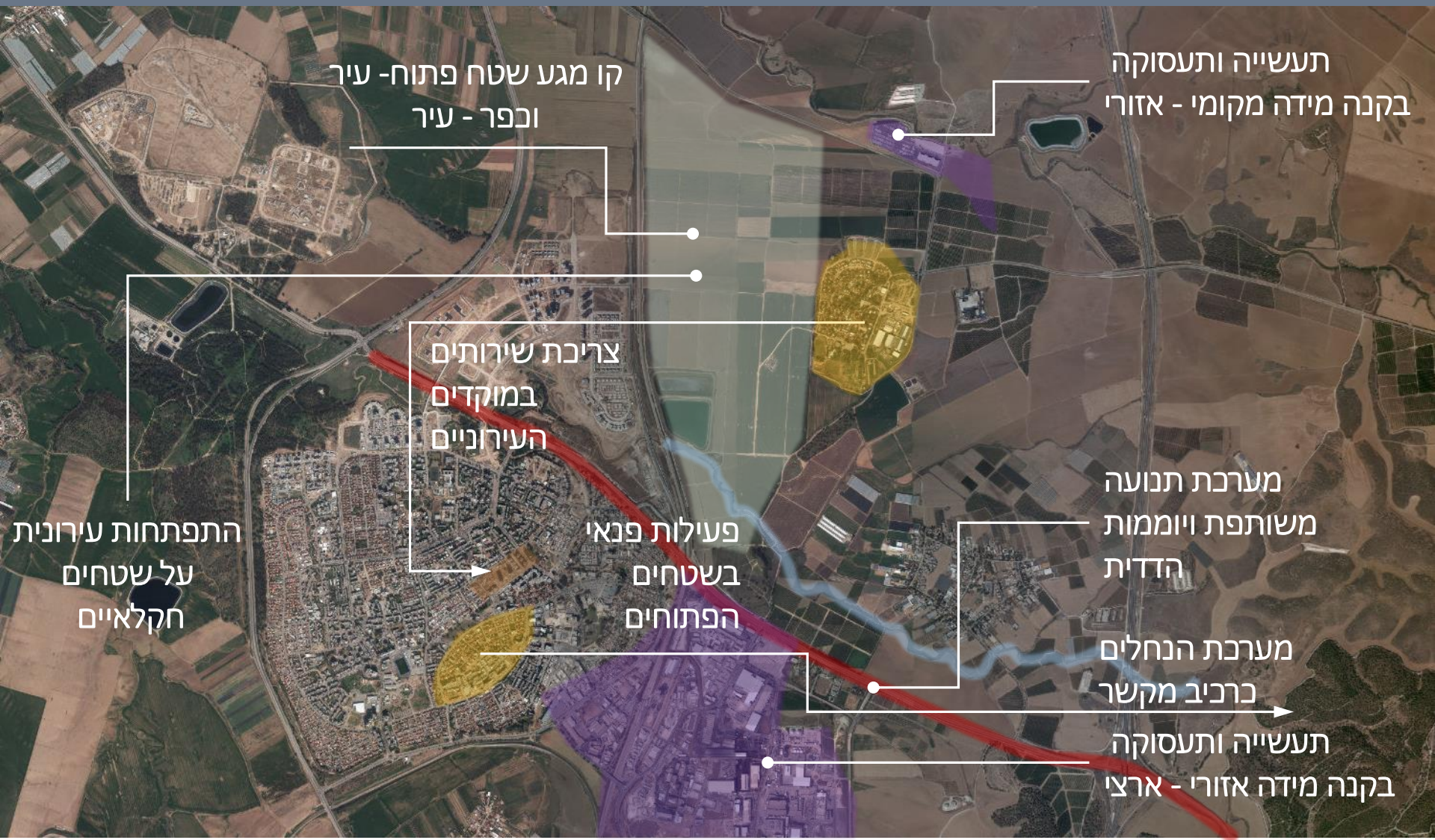
תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | רכיבי המרחב הכפרי ביואב

שטחים פתוחים

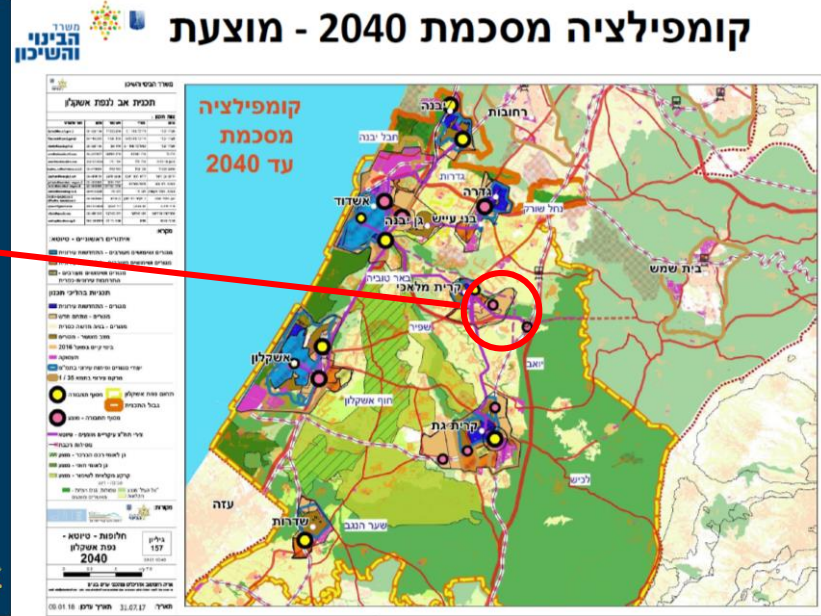
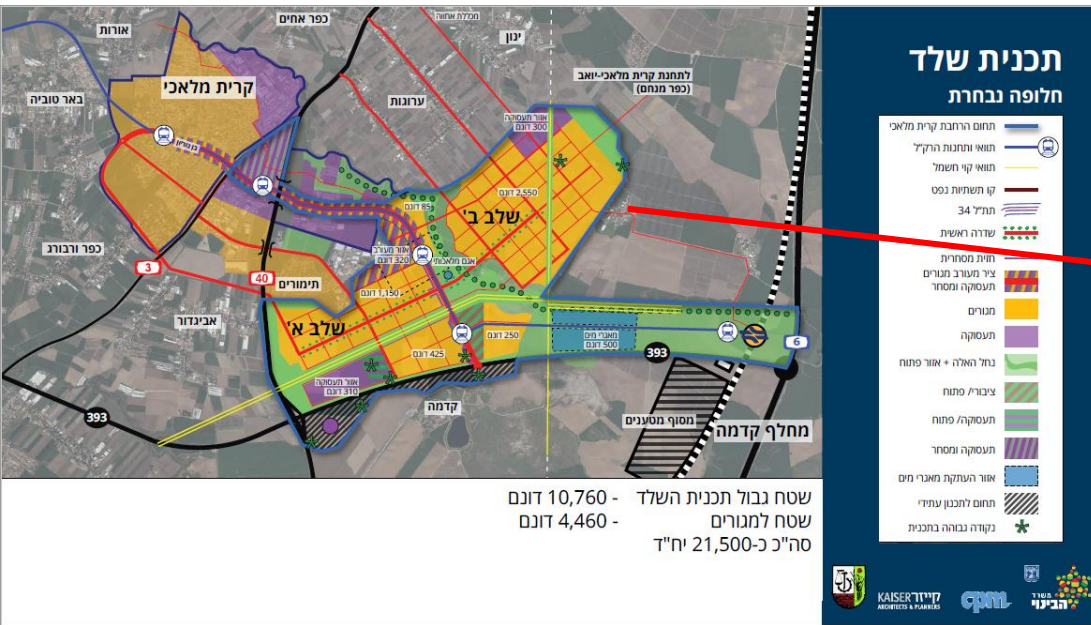
התיישבות וקהילה



תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי

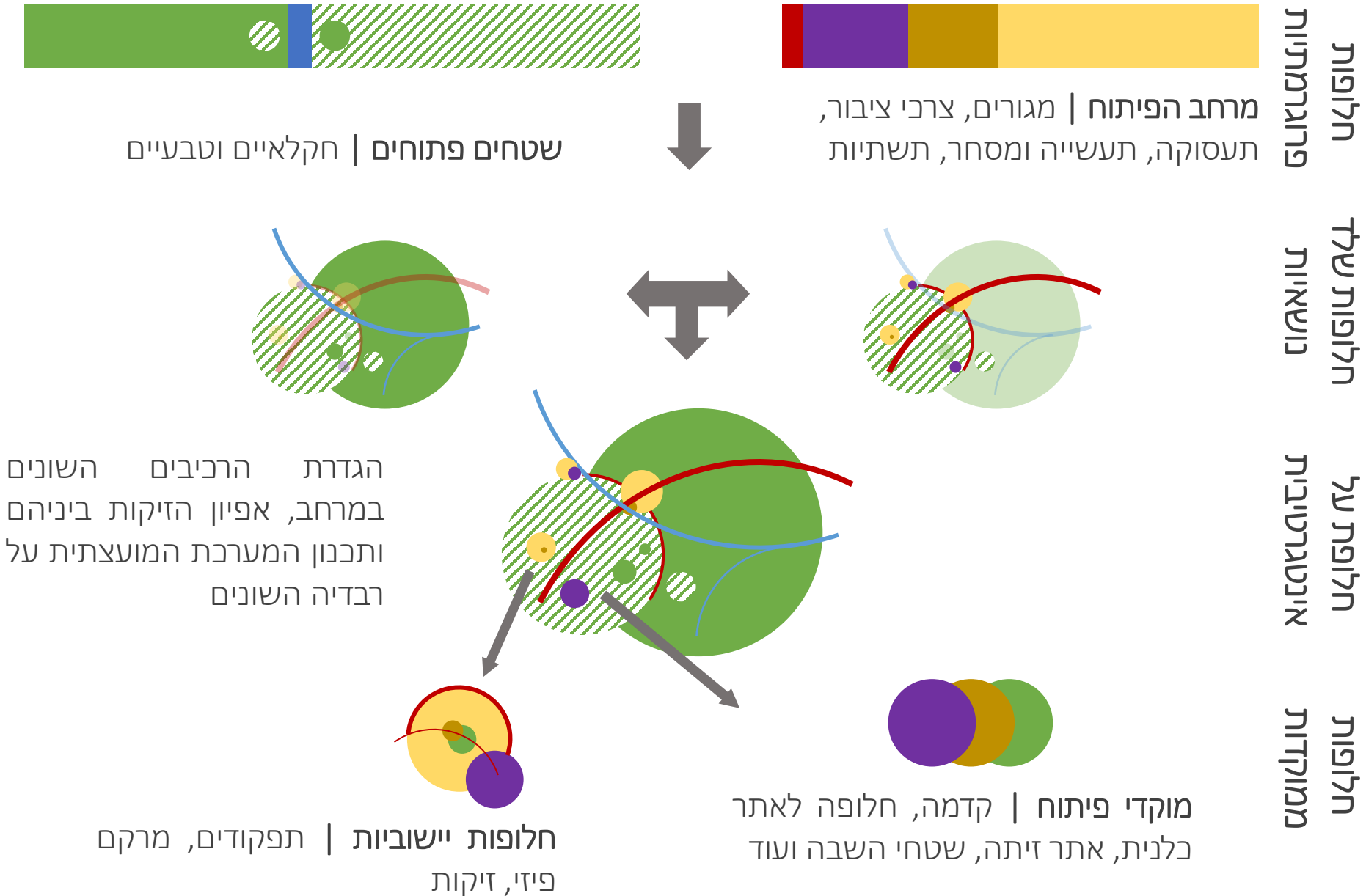


תפיסת העבודה והסוגיות התכנוניות | ממשקי מוקד עירוני - מרחב כפרי

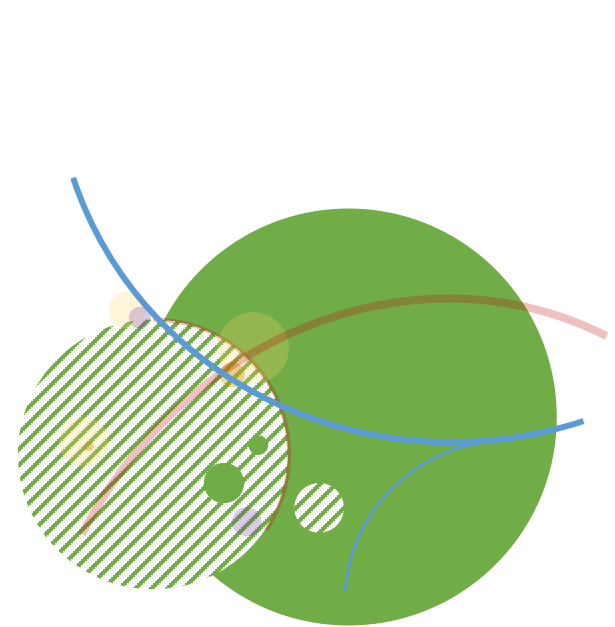


תכנית תימורים | הרחבת קריית מלאכי מזרחית לכביש 40. בתכנית השלד כ-20,000 יח"ד מתוכנן יקודמו בשלב ראשון כ-6,000 בתכנון מפורט. התכנית צפויה לכלול חיבור בין כבישים 6 ו-40 (כביש 393) עם אפשרות לתחנת רכבת עתידית. התכנית גובלת באל עזי ובכפר הנוער קדמה.

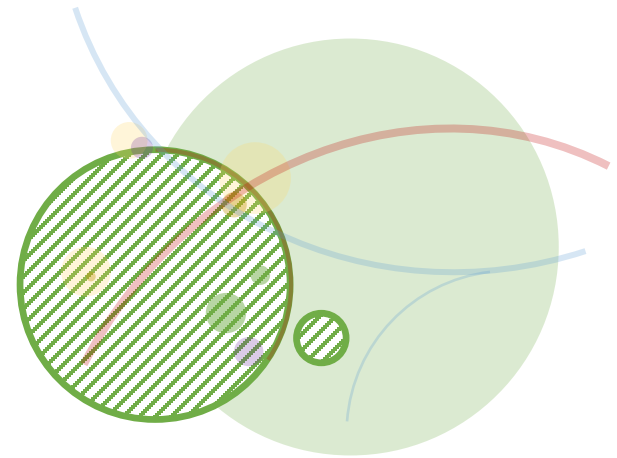
תכנית אב לנפת אשקלון | כ-250,000 יח"ד מתוכננות בנפה עד 2040. במרחב יואב מתוכננות הרחבות לקריית מלאכי (תימורים) וקריית גת (כרמי גת מזרח וקריית גת מערב). לתכנית פרק שטחים פתוחים התומך בשימורו של המרחב שמזרחית לכביש 6.



חלופות שלד | שטחים פתוחים



שטחים פתוחים | המרחב החקלאי



בעלת ערך אינהרנטי וכחלק מהמערך האזורי:

- רכיב מרכזי באתוס הלאומי והמקומי וברוח המקום (ברוח חזון המועצה)

- נושא ומרחב משמעותיים בחיי הפרט והקהילה ובחינוך המקומי

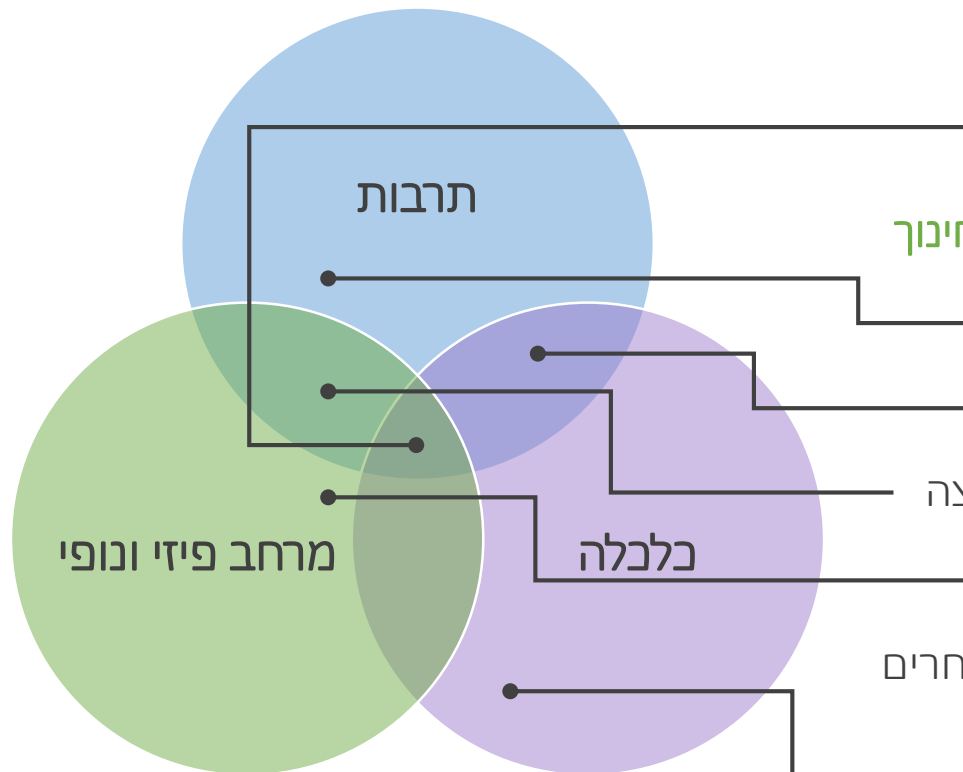
- מקור פרנסה ותעסוקה ליישובים ותושביהם

- 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 - תקן מספר וגודל נחלות

פרוגרמה חקלאית

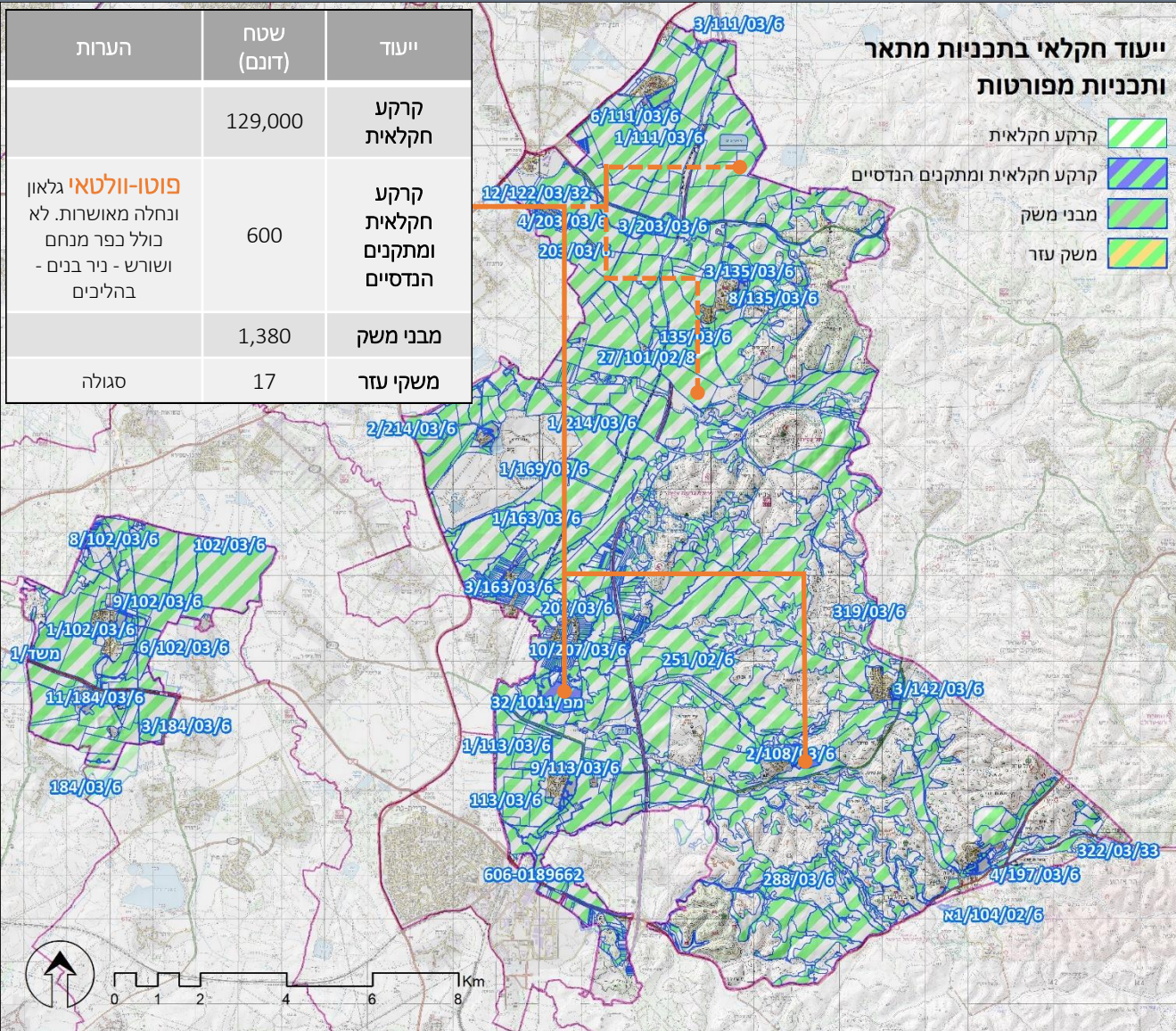


- ישנו גיוון בגודל הנחלות של יישובי המועצה - נדרשת בחינה מפורטת של צרכי הקיבוצים והמושבים בנושא זה ובהתאם בחינה של האפשרות לעדכן את גודל תקן הנחלות של יישובי המועצה.
- פרוגרמה חקלאית נערכת בימים אלו כחלק מתהליך התכנון בהתבסס על מצאי הקרקעות החקלאיות וצרכיהם העתידיים של היישובים. מסמך זה מהווה תנאי לניהול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

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

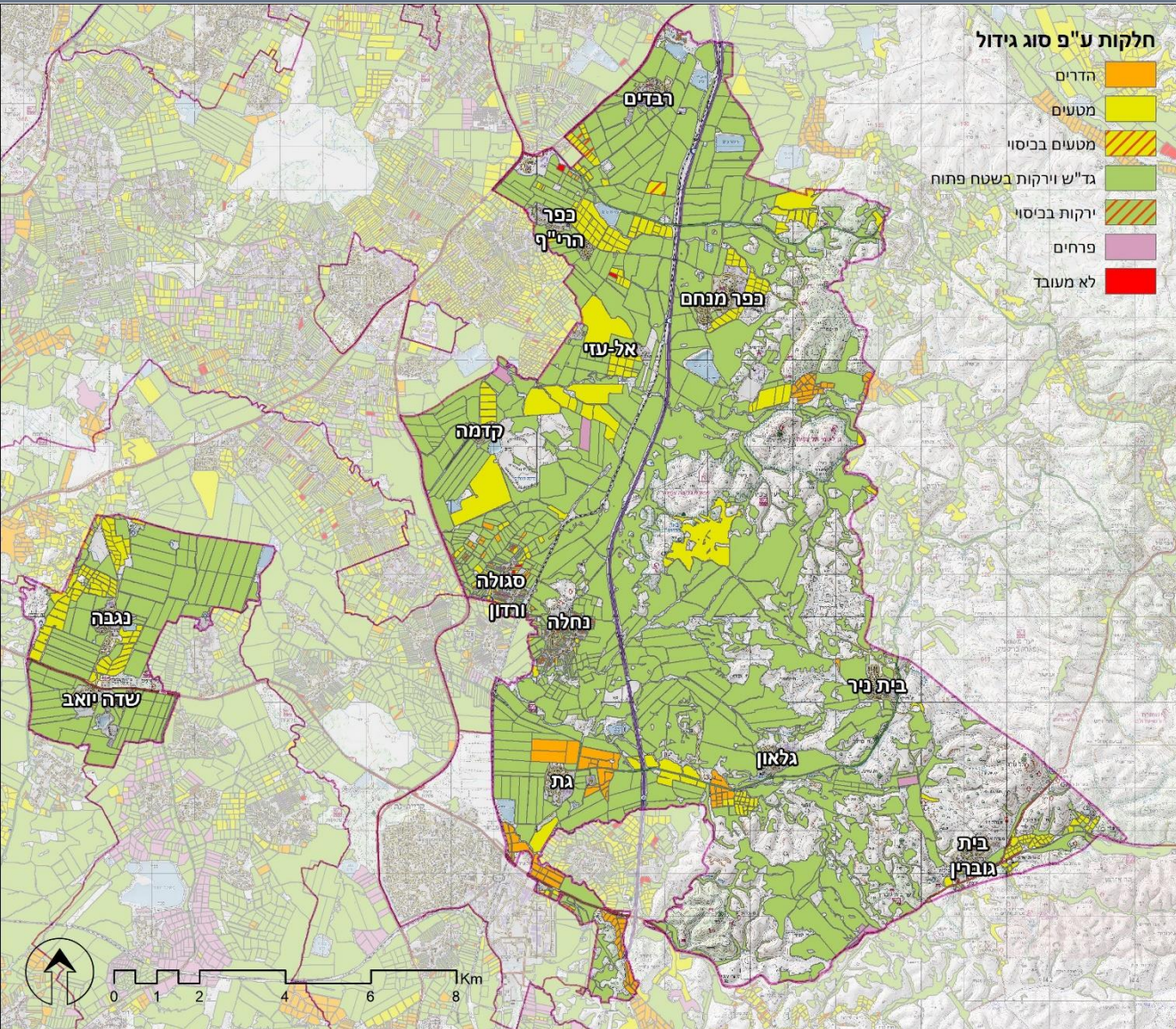
מצב קיים | קרקעות חקלאיות במועצה - ייעודי קרקע

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

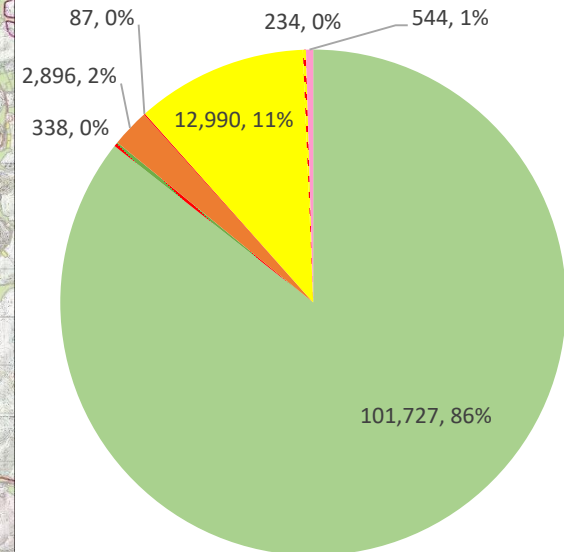


- ייעוד הקרקע הדומיננטי במרחב המועצה.
- תכנית המתאר המאושרת (251/02/6) מאפשרת מבנים חקלאיים בכפוף לאישור תכנית מפורטת וחוו"ד סביבתית.
- מרבית התכניות המפורטות לחקלאות - מערבית לכביש 6. רובן מאפשרות מבנים חקלאיים.

מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - סוגי גידולים

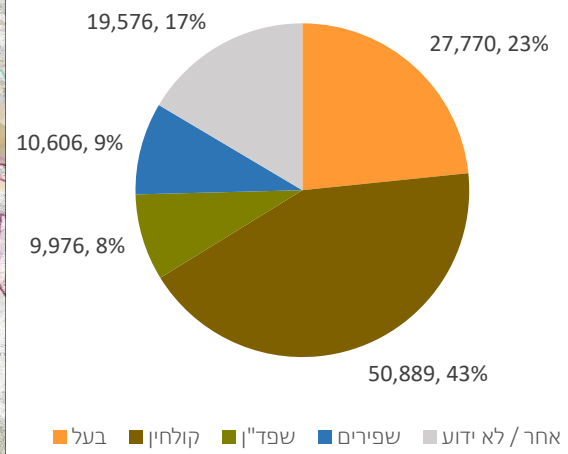
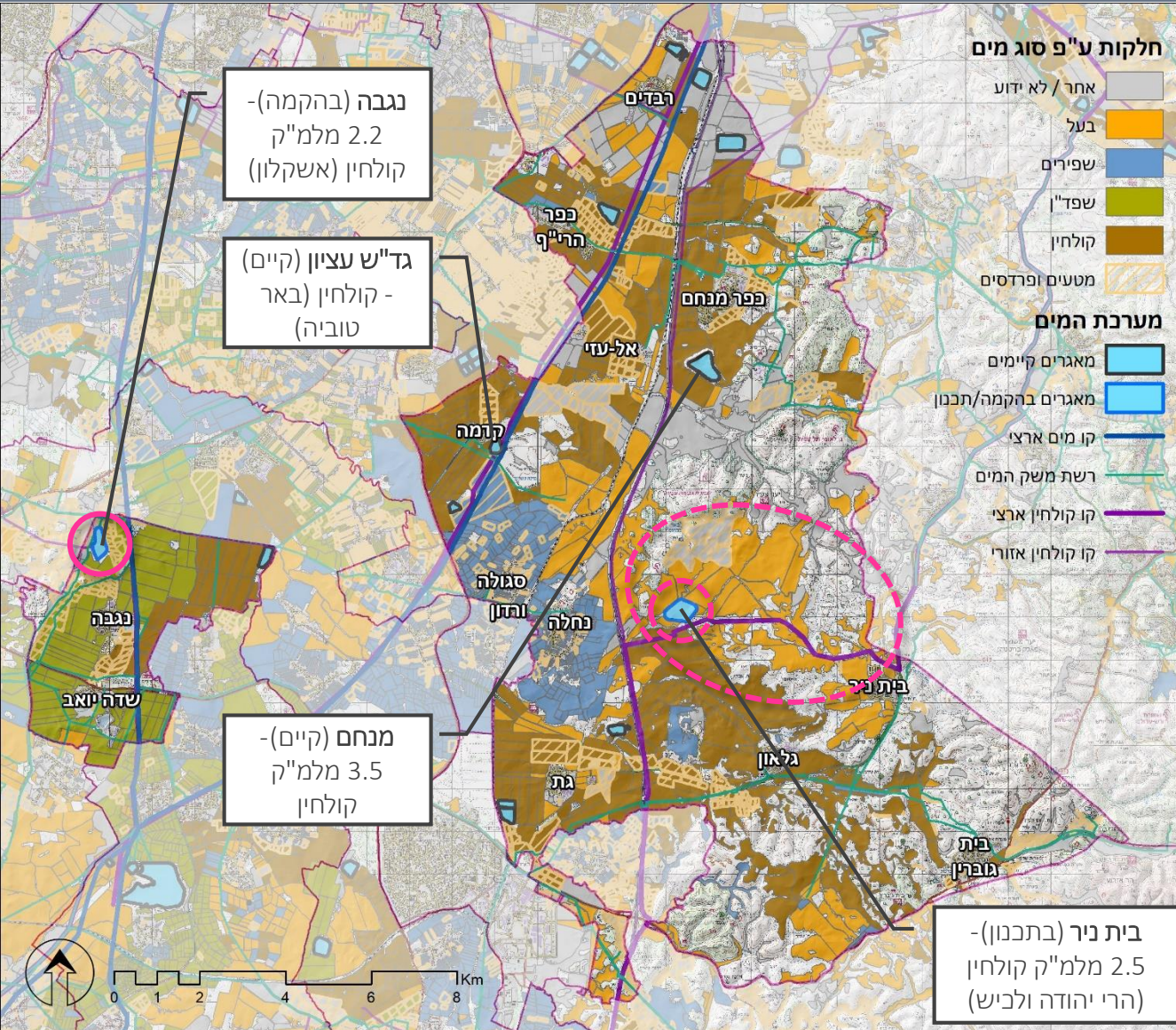


- סה"כ כ-120,000 דונם חלקות חקלאיות
- גידולי שדה פתוחים מהווים גידול עיקרי במרחב כיום
- התפתחות ענף המטעים



- גד"ש וירקות בשטח פתוח
- הדרים
- מטעים
- פרחים
- ירקות בכיסוי
- לא מעובד
- מטעים בכיסוי

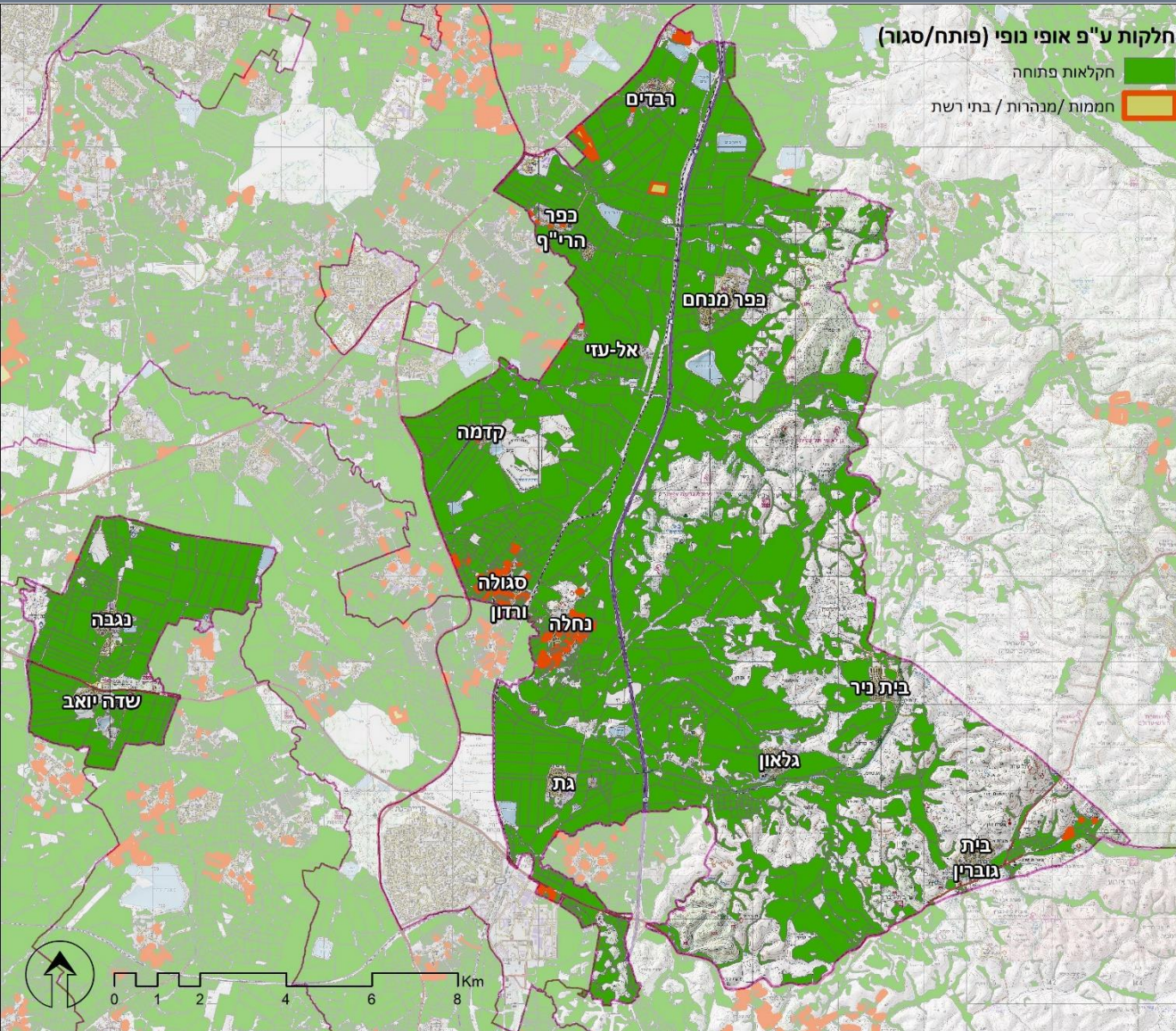
מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - מקורות מים



- 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

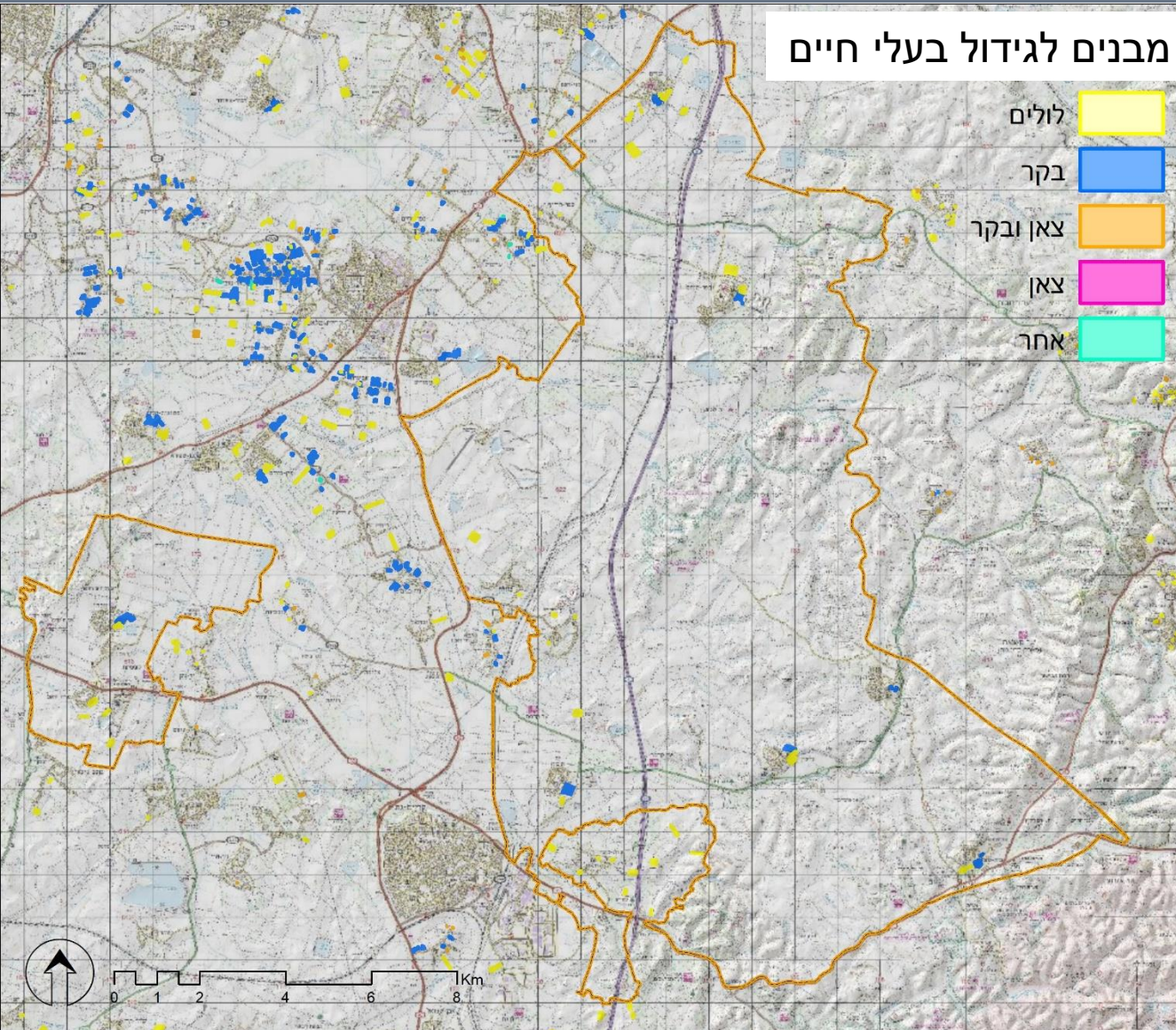


מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - אופי שיטת הגידול



- כיום מעל 99% מהחקלאות היא חקלאות פתוחה
- היקף החקלאות בבית צמיחה גדל ממערב לכביש 6 - ביחס הפוך לערכיות האקולוגית - נופית של השטחים הפתוחים
- אופי זה של החקלאות הינו מאפיין חשוב של המרחב הפתוח במועצה

מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - מבנים חקלאיים



מבנים לגידול בעלי חיים

- מיעוט יחסי של מבנים חקלאיים בשטחים פתוחים במועצה
- נושא מורכב בהיבט ממשקים קנייניים-תכנוניים, אקולוגיים, נופיים וממשק עם תושבים במסגרת התכנית תידרש התייחסות למיקום, היקף ואופי הפיתוח של בינוי חקלאי עתידי וקיים

מצב קיים | גידולים חקלאיים במועצה - מבנים חקלאיים

• **מסמך המדיניות** שפרסם משרד החקלאות **מרכז הנחיות סטטוטוריות קיימות והמלצות** בעניין מיקום, היקף

ועיצוב מבנים חקלאיים.

סוג המבנה	התאמה לתכנית מפורטת	היתר בניה	רישוי עסקים	מיקום
חממה	נדרשת	נדרש	לא נדרש	העדפה לצמידות דופן לשטח מבונה. התחשבות בשיקולי נוף וניקוז במידה וממוקם בשטח פתוח.
מנהרות	נדרשת	נדרש למפתח גדול מ-8 מ' או גובה מעל 4 מ'	לא נדרש	כנ"ל
בית רשת	לא נדרשת	לא נדרש	לא נדרש	בהתאם לסוג הגידול ומאפיינים תפעוליים.
מבנה לאחסנת תוצרת חקלאית / אחסנת כלים	נדרשת	נדרש	רק כאשר מהווה חלק ממתחם לגידול בע"ח	העדפה לשטח מבונה או צמידות דופן לשטח מבונה. ככלל לא יוקם בשטח פתוח, למעט במקרים בהם יש צורך מנומק ותכנית מפורטת המאפשרת.
מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית	נדרשת	נדרש	נדרש. לא לבתי אריזה ומכוני רדייה	כנ"ל
מבנים לגידול בעלי חיים	נדרשת	נדרש	נדרש	כנ"ל. העדפה למיקום מחלקות א' / מתחמי מבני משק. חשיבות רבה למיקום ביחס לשימושים אחרים.



מגע עם מרקמים אחרים



כתם חקלאי בלב שטח טבעי



כתם טבעי / ערוץ נחל בלב שטח חקלאי



התיישבות

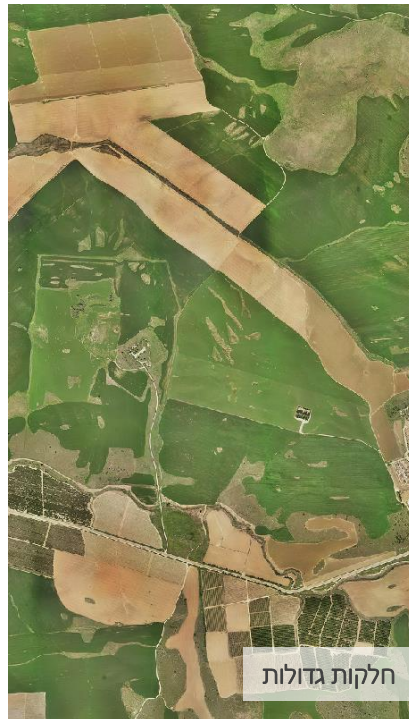


תשתיות ופיתוח

גודל חלקות



חלקות קטנות



חלקות גדולות

שיטת הגידול



חקלאות פתוחה - בעל



בתי רשת



מנהרות וחממות



בינוי חקלאי בשטח פתוח

סוג הגידול



גידולי שדה



מטעים נמוכים



מטעים נשירים - מופע משתנה



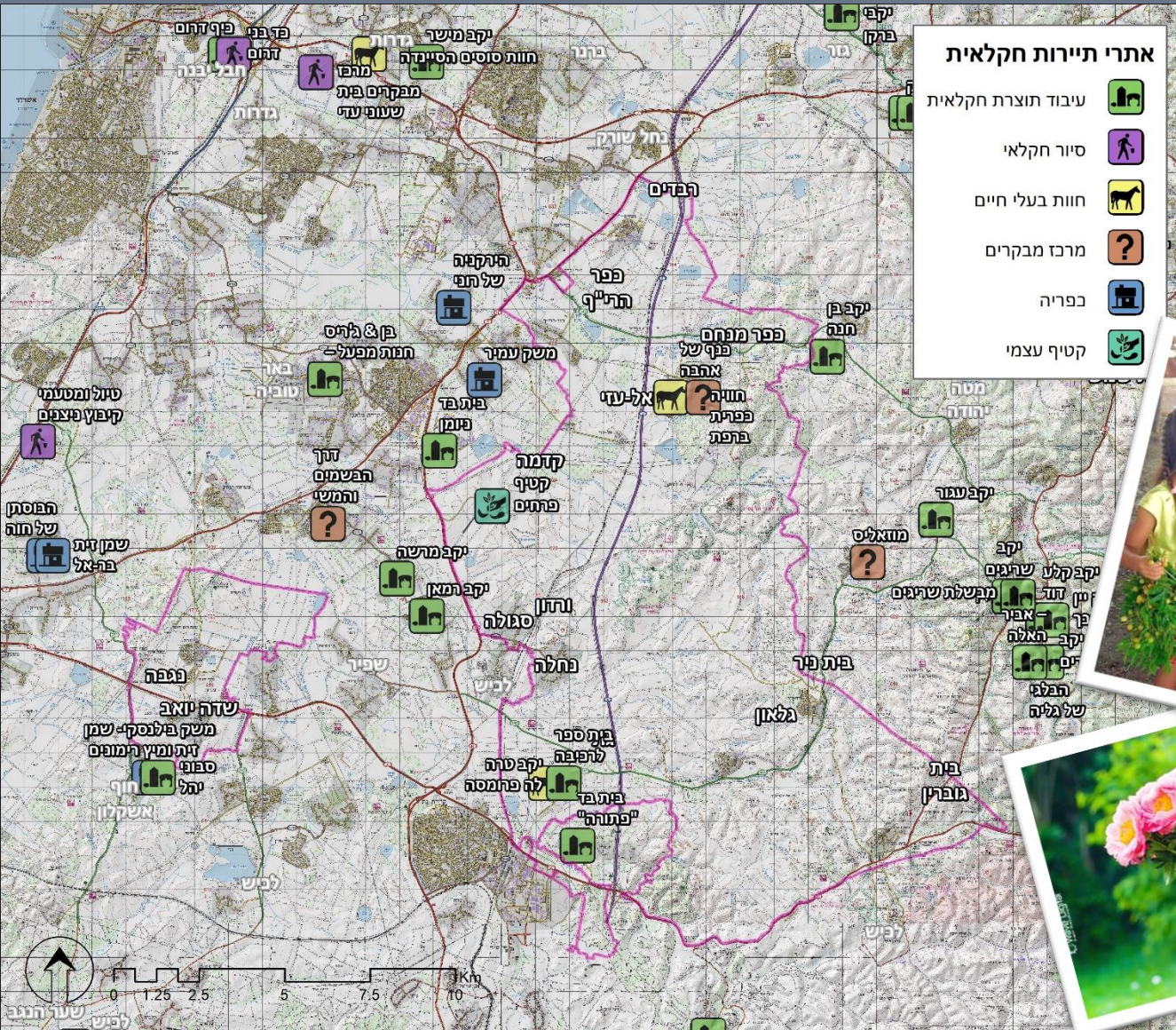
מטעים ירוקי עד

מצב קיים | שימושים נלווים - סוגיות נוספות - חקלאות וקהילה

- **תמורות באופי ההתיישבות והתושבים** בשנות האלפיים, יוצרות לעיתים **מתח בין תושבים חדשים ובין תושבים ותיקים** על רקע הפעילות החקלאית.
- למתיחות זו **מגוון מקורות** - חילוקי דעות לגבי מקום החקלאות באתוס המרחב והקהילה ובכלכלה המקומית, חשש מההשפעות הסביבתיות של החקלאות, פערים ברווח של תושבים במעמד שונה מחקלאות.
- נדרש **חיזוק מעמדה של החקלאות** כחלק אינטגרלי מהמרחב הכפרי (נושא שהיה בעבר מובן מאליו) לצד **טיפול בסוגיות הקשורות בשיפור הממשק** בין חקלאות ויישובים.



מצב קיים | שימושים נלווים - סוגיות נוספות - תיירות חקלאית



- ### אתרי תיירות חקלאית
- עיבוד תוצרת חקלאית
 - סיור חקלאי
 - חוות בעלי חיים
 - מרכז מבקרים
 - כפריה
 - קטיף עצמי



רביעי 1.2.18
הפנינג טו בשבת
 במשתלת מרמלשטיין
 חניה על פרחים, כף, ציודה וחיבור לאדמה



מערבית למפגש הגבעות והמישור

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



- אפשרות לפיתוח **חקלאות אינטנסיבית**

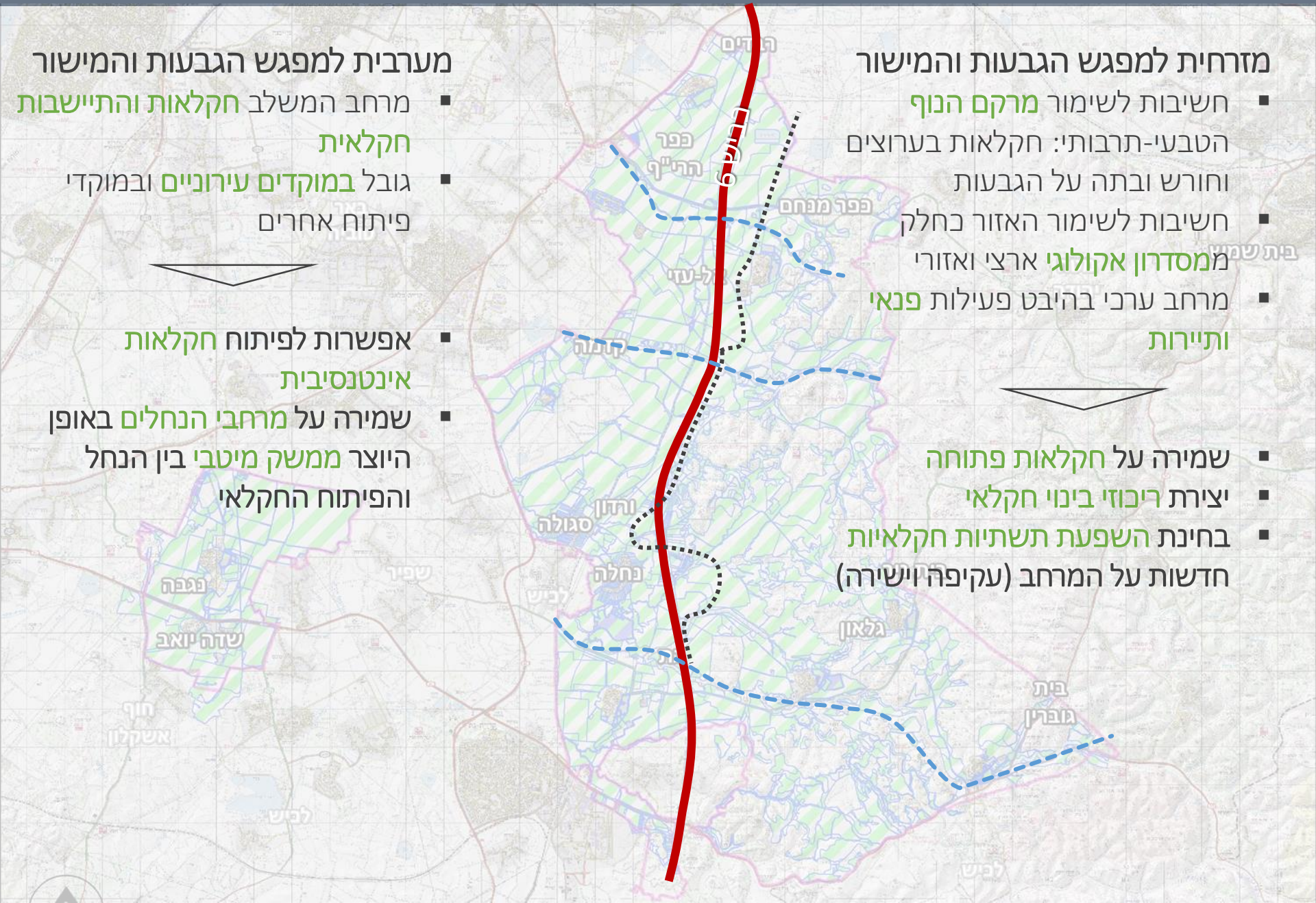
- שמירה על **מרחבי הנחלים** באופן היוצר **ממשק מיטבי** בין הנחל והפיתוח החקלאי

מזרחית למפגש הגבעות והמישור

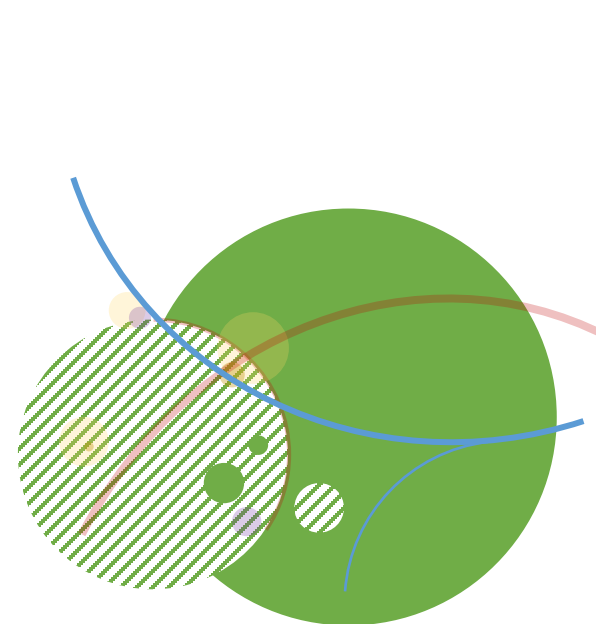
- חשיבות לשימור **מרקם הנוף הטבעי-תרבותי**: חקלאות בערוצים וחורש ובתה על הגבעות
- חשיבות לשימור האזור כחלק מ**מסדרון אקולוגי** ארצי ואזורי
- מרחב ערכי בהיבט פעילות **פנאי ותיירות**



- 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

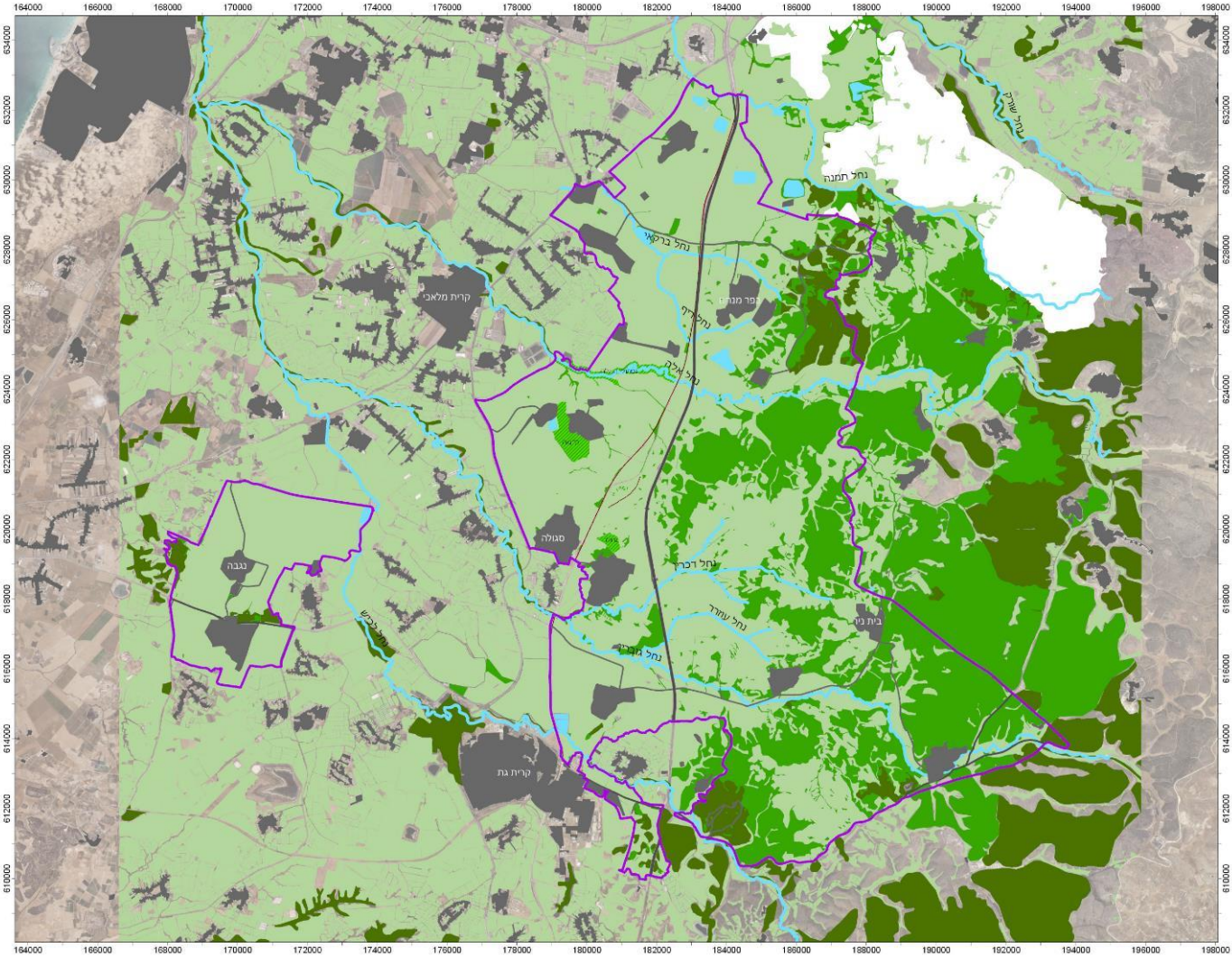
מקרא

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

תאריך הפיקה: 06/02/2018



0 1 2 3 4 ק"מ



תוכנית אב כוללת מועצה אזורית יואב



מצב קיים שימושי קרקע כלליים

שימוש קרקע	תהליכים	איומים	תובנות
שטחים טבעיים	תיירות, רעייה	פיתוח חקלאי, תשתיות	יש לפתח כלים לשמירה על שטחים אלה
יערות נטועים	נטיעות של עצי חורש, פיתוח תיירותי	חקלאות, התייבשות	אזורים בניהול קק"ל, שמורים יחסית
נחלים	נטיעות לאורך נחלים, הסדרה לתעלות בשולי שטחים חקלאיים	חומרי לוואי חקלאיים, מינים פולשים, המשך הסדרה	שיקום נחלים ובניית אזורי חיץ לאורך הנחלים
מאגרי מים	דיפון מאגרים קיימים	איבוד המגוון הקיים של בתי גידול	הנחיות לדיפון מאגרים המאפשר מגוון בתי גידול
חקלאות	כניסה של מי קולחין למרחב. אינטסיפיקציה	איבוד שטחי הגד"ש והפסיפס החקלאי לטובת בתי רשת, חממות ומטעים מושקים	ניהול השטח בראייה אגרו-אקולוגית
אזורים מופרים	המשך פיתוח	אזורי תעשייה, כבישים, מסילות רכבת, מסוף ועוד	הגדרת אזורים לפיתוח ושימור



מצב קיים שימושי קרקע כלליים – סובב מועצה

ממזרח

בעיקר שטחים טבעיים ויערות. בצפון מזרח – בסיס מגודר

ממערב

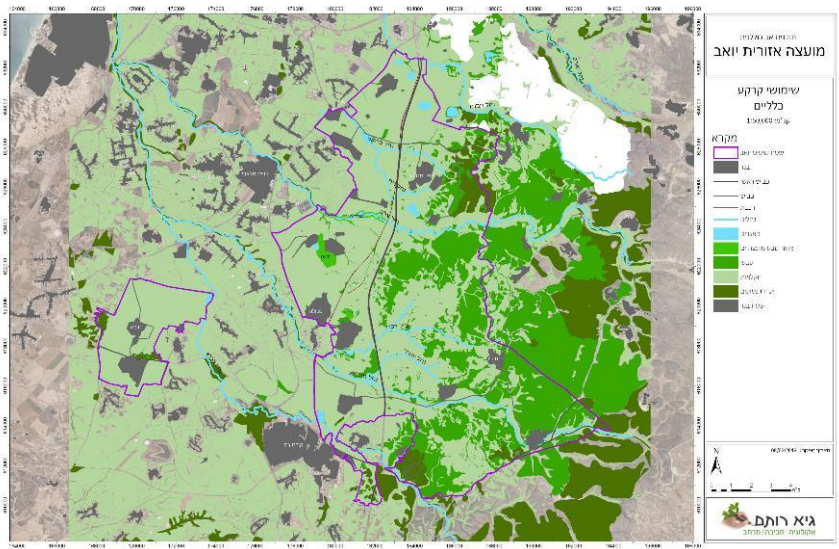
שטחים חקלאיים בעיקרם. ישובים עירוניים וכפריים בצפיפות גבוהה יחסית

מדרום

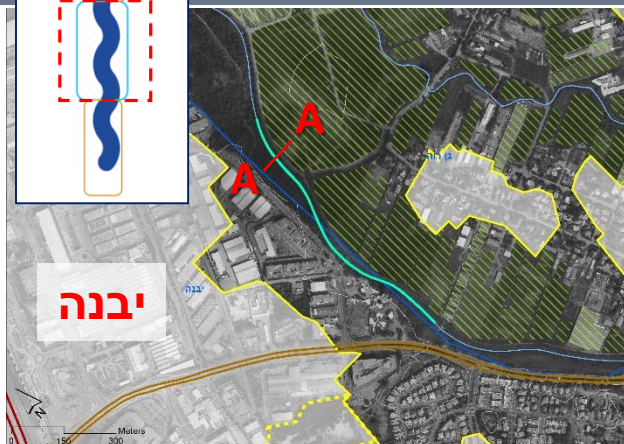
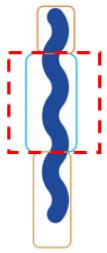
בדרום מזרח – שטחים טבעיים ויערות. בדרום מירב – קרית גת

מצפון

שטחים חקלאיים בעיקרם



הסתכלות מקטעית



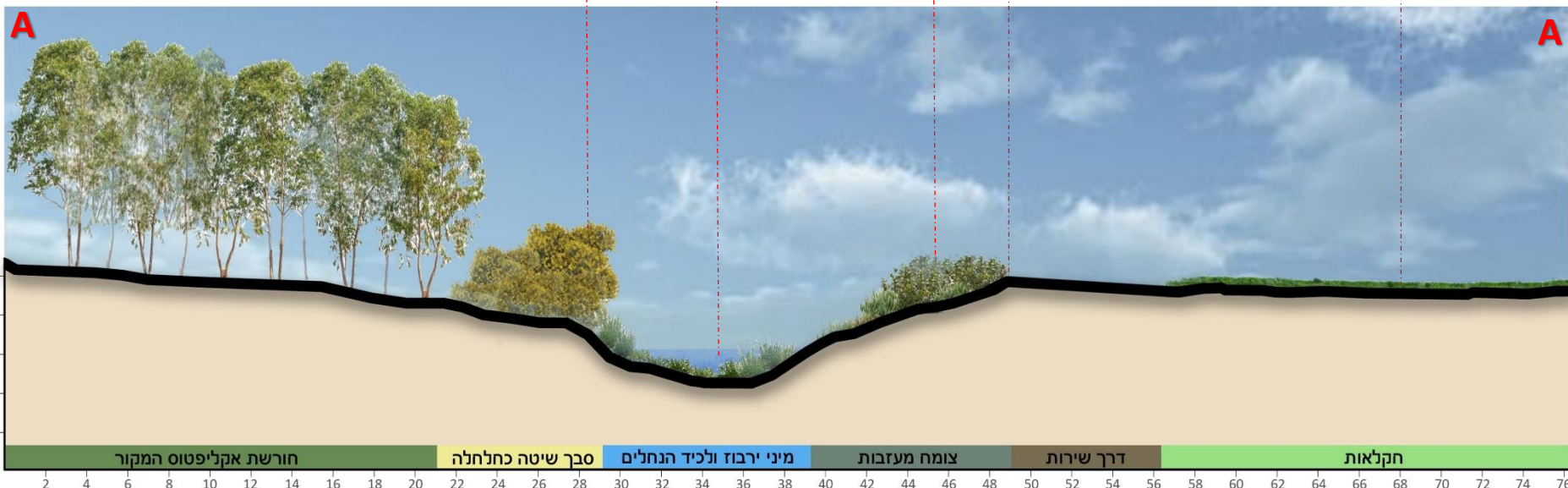
מינים פולשים

בית גידול ירוד

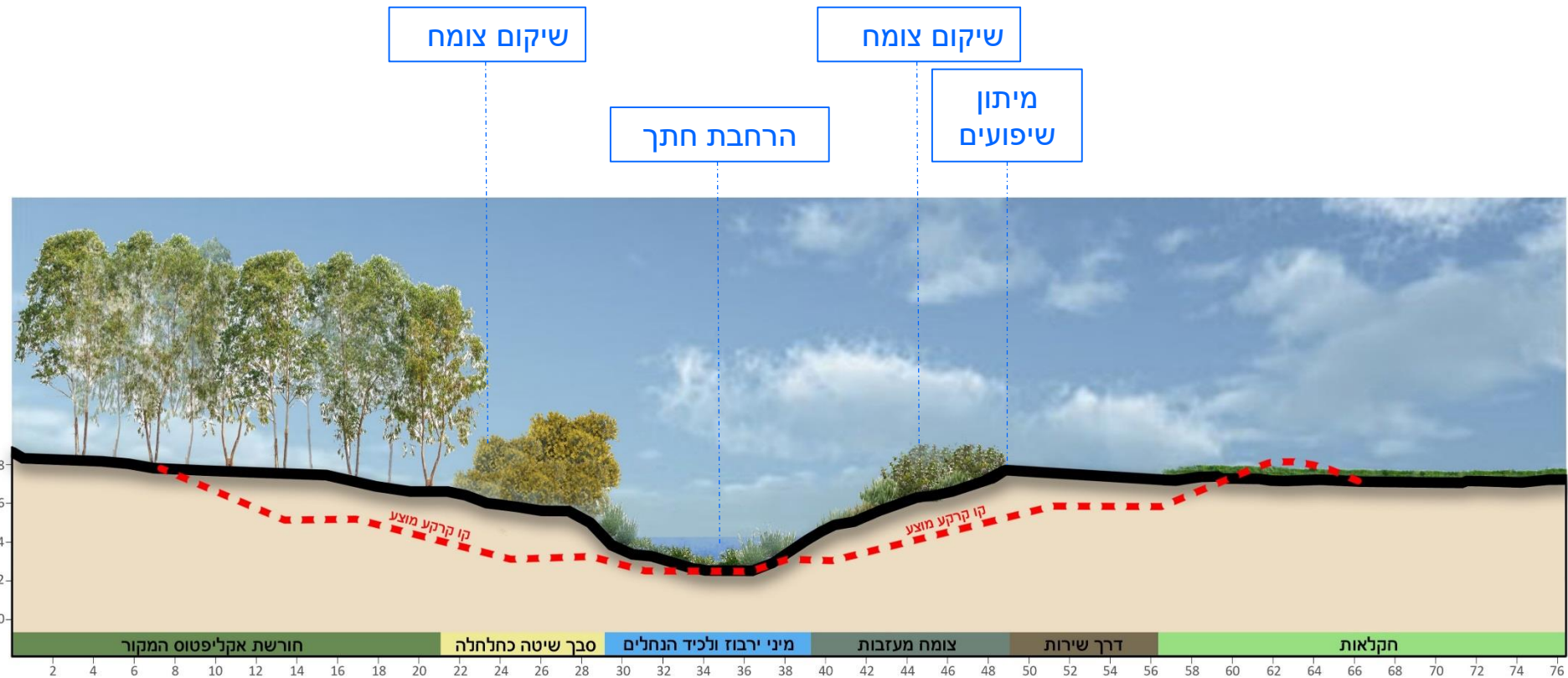
הצפות בשדות ובכפר הנגיד

התחתרות הנחל

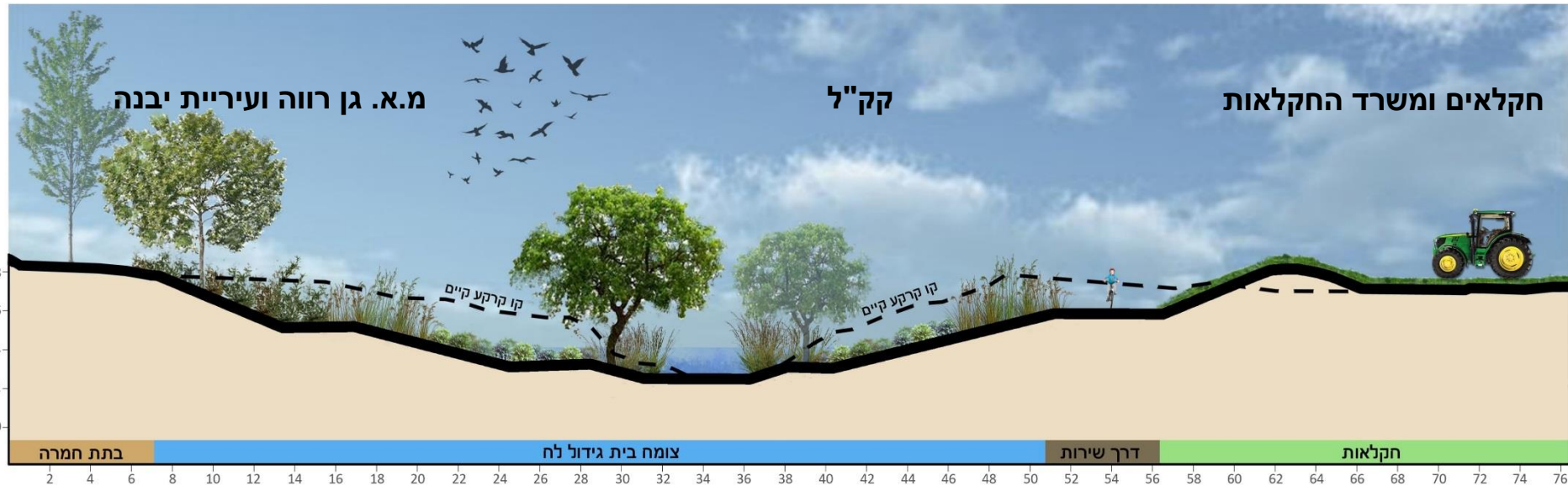
סחיפת קרקע

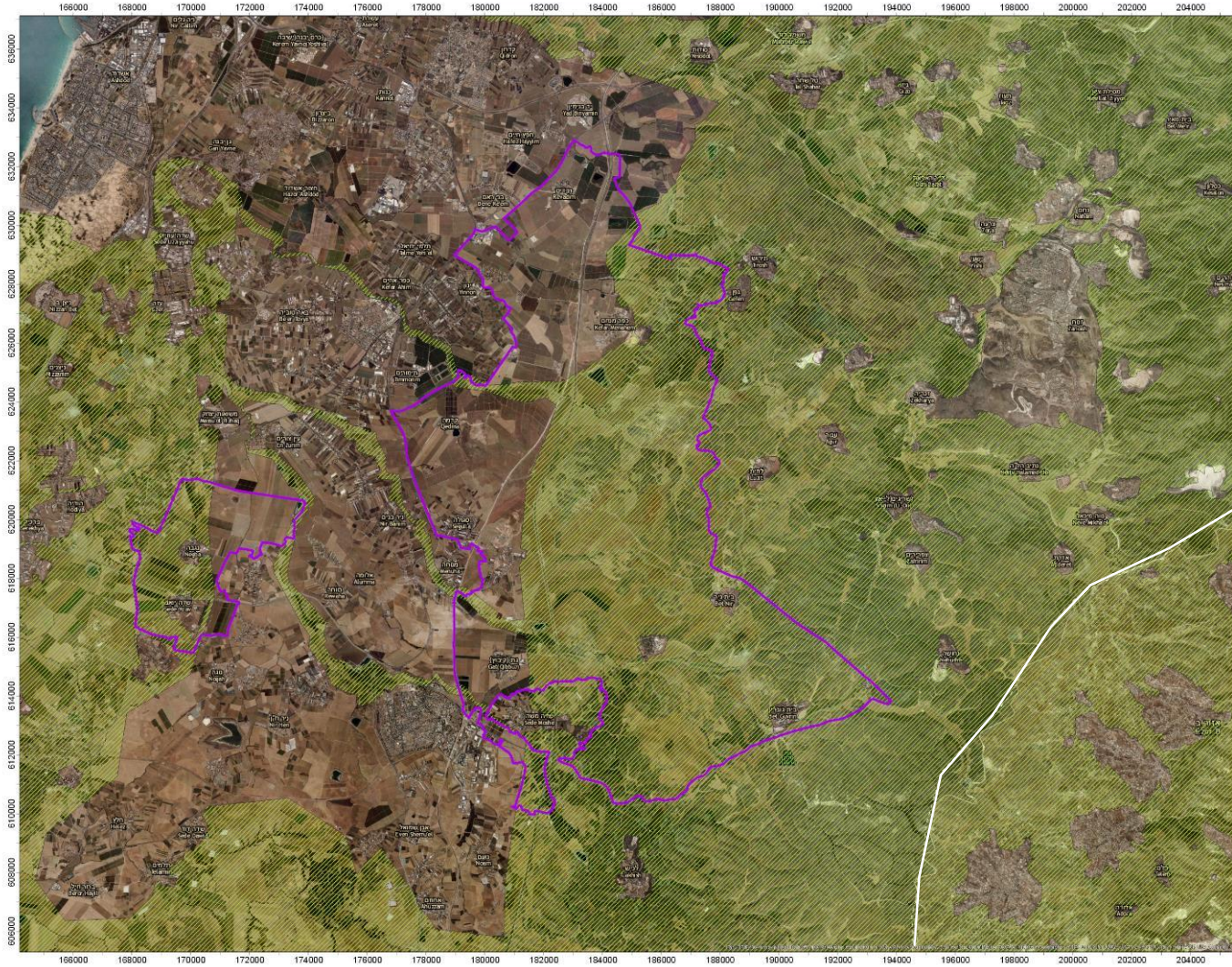


יישום גישה אקוהידרולוגית | דוגמא - חתך מצב קיים ומתאר מצב מוצע



- 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

מסדרונות אקולוגיים

ק"מ: 1:60,000

מקרא

- שטח שיפוט יואב
- מסדרונות אקולוגיים

תאריך הפרק: 06/02/2018

0 1.5 3 4.5 6 ק"מ

גיא רותם
אקולוגיה | סביבה | מרחב

תוכנית אב כוללת
מועצה אזורית יואב

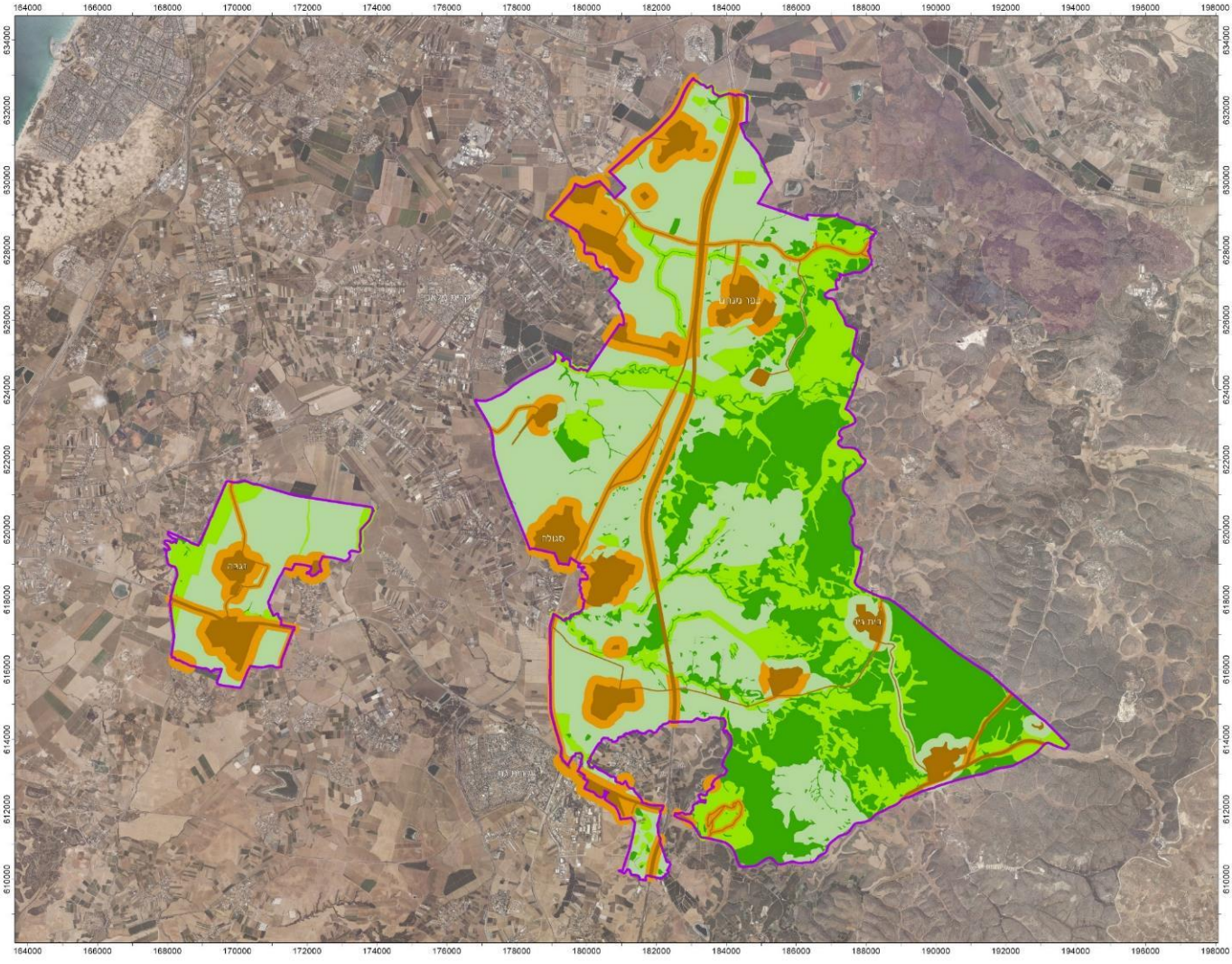
מפת ערכיות אקולוגית

ק"מ: 1:50,000

מקרא

-  שטח שיפוט יואב
-  ערביות
-  גבוהה מאוד
-  גבוהה
-  בינונית
-  נמוכה
-  נמוך מאוד

תאריך הפסקה: 11/01/2018



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 עריכות בינונית חשיבות עבור ציפורים ויונקים גדולים, במיוחד באזור המסדרון

ישובים בלב שטחים איכותיים

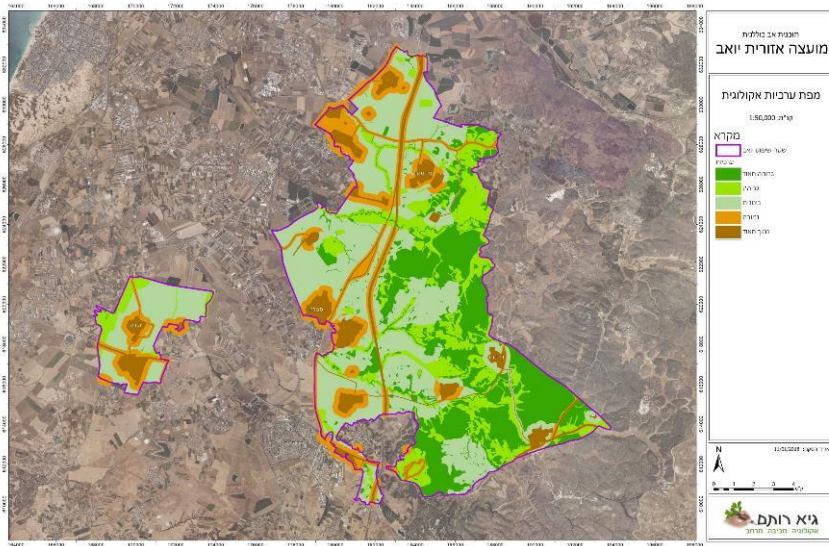
בית ניר, בית גוברין וגלאון נמצאים בלב שטחים איכותיים

כביש 6 והרכבת

מהווים הפרעה וקיטוע משמעותיים במרחב

השטח המערבי (נגבה ושדה יואב)

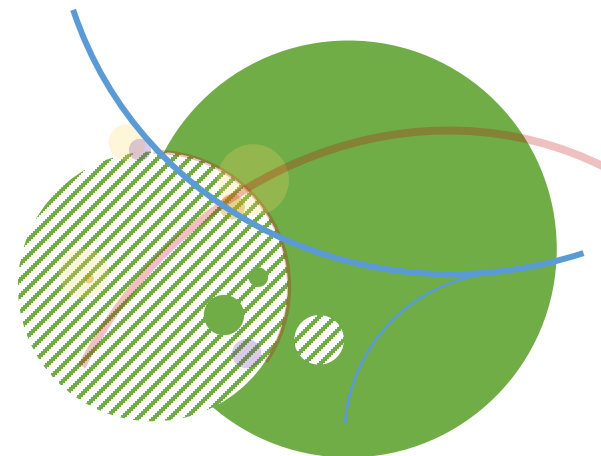
הינם בעלי ערכיות נמוכה יחסית



שטח איכותי רציף

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

שטחים פתוחים טבעיים וחקלאיים | חלופות אינטגרטיביות



- 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

בדיון

הגדרה	ייעודים ושימושים	תפקודים	
שטחים המיועדים לשימור במצבם הטבעי	שמורות טבע ויער טבעי לשימור	שטחים טבעיים	בעלי יכולת כמסדרון 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 כמסדרון 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 כמסדרון 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

בדיון

חקלאי				מסדרון אקולוגי			תפקודים
ריכוז מבנים חקלאיים		חקלאי אינטנסיבי	חקלאי	חקלאי מיוחד	נחלים	טבעי	ייעודים ושימושים
		חקלאי	חקלאי מיוחד	חייץ נחלים ונטיעות בגדות נחלים	גן לאומי ויער נטע אדם	שמורות טבע ויער טבעי לשימור	
		עדיפות לצמידות דופן			---	---	מבנים חקלאיים *
עדיפות לשימושים חקלאיים					---	---	פוטו-וולטאי
					---	---	מאגרים
		בקו מגע עם שטחים ערכיים					התערבות בהנחיות גידור, תאורה, ריסוס
					---	---	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

בדין

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

חלופה 1

- שטח חקלאי חקלאי מוגן / פתוח סביב הלב הטבעי
- שטח חקלאי באזורים הכלואים על ידי שטחים טבעיים ונחלים
- שטח חקלאי אינטנסיבי בשטחים המערביים
- ריכוז בינוי חקלאי בצמוד ל-3 קיבוצי דרום המועצה

גבול המועצה

שטח שמור טבעי (ש"ט, יער טבעי לשימור)

שטח שמור המאפשר פיתוח (גן לאומי, יער נטע אדם)

חייץ נחל

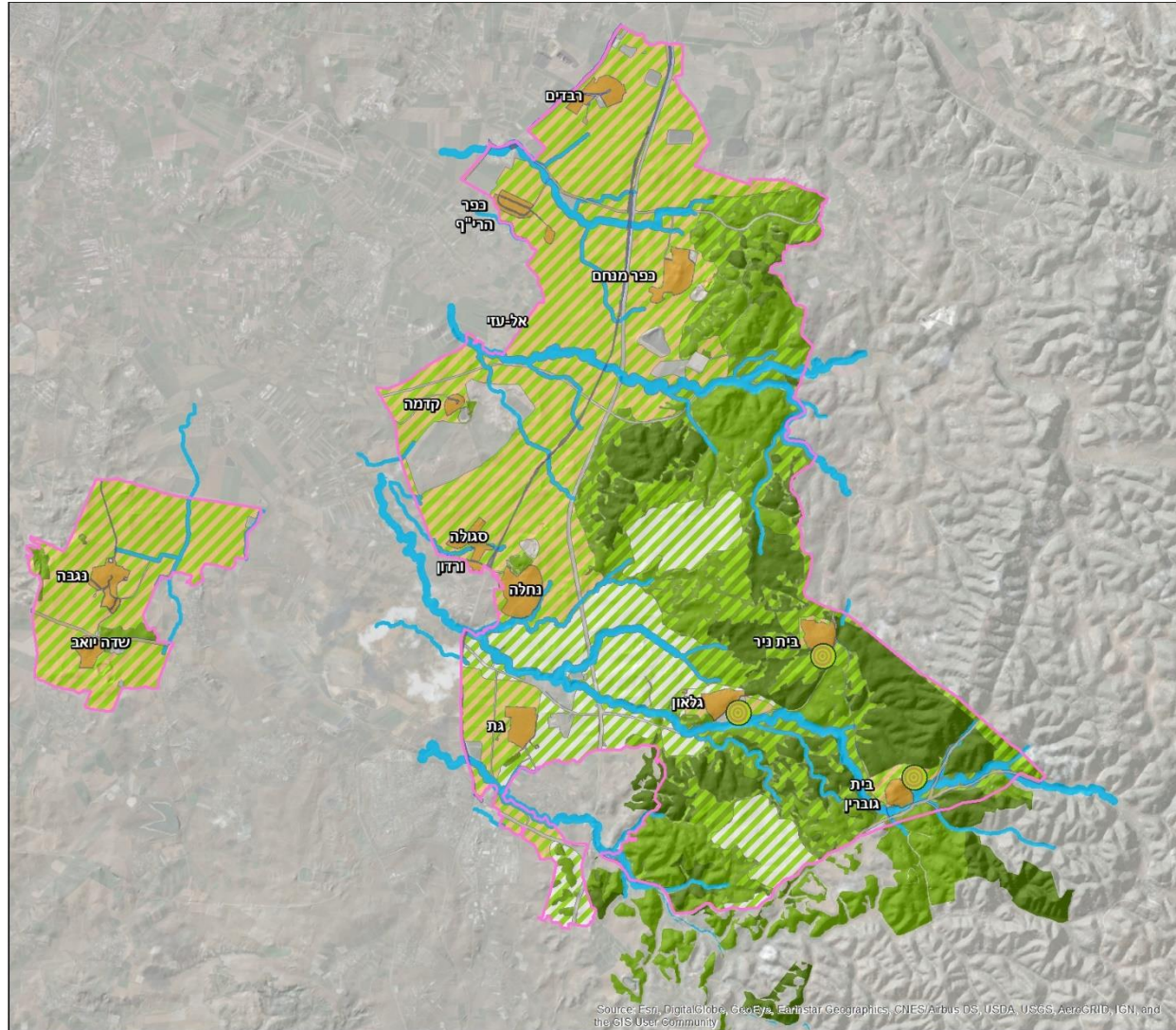
מאפיינים חקלאיים מוצעים

חקלאי מיוחד

חקלאי

חקלאי אינטנסיבי

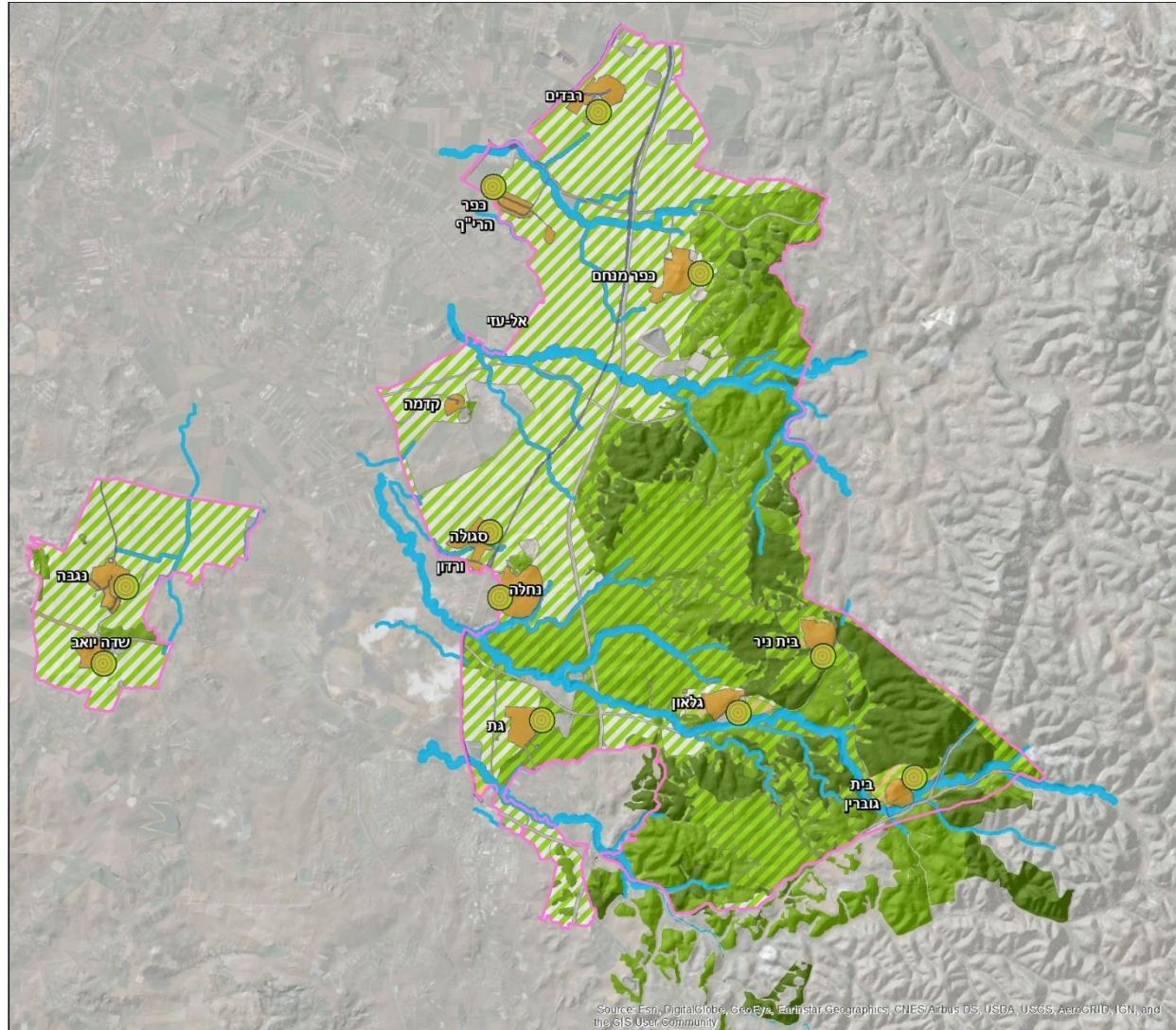
ריכוז מבנים חקלאיים



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

חלופה 2

- שטח חקלאי מוגן / פתוח סביב הלב הטבעי ובאזורים הכלואים על ידי שטחים טבעיים ונחלים
- שטח חקלאי בשטחים המערביים
- חקלאי אינטנסיבי וריכוז בינוי חקלאי רק בצמוד ליישובים



גבול המועצה

שטח שמור טבעי (ש"ט, יער טבעי לשימור)

שטח שמור המאפשר פיתוח (גן לאומי, יער נטע אדם)

חייץ נחל

מאפיינים חקלאיים מוצעים

חקלאי מיוחד

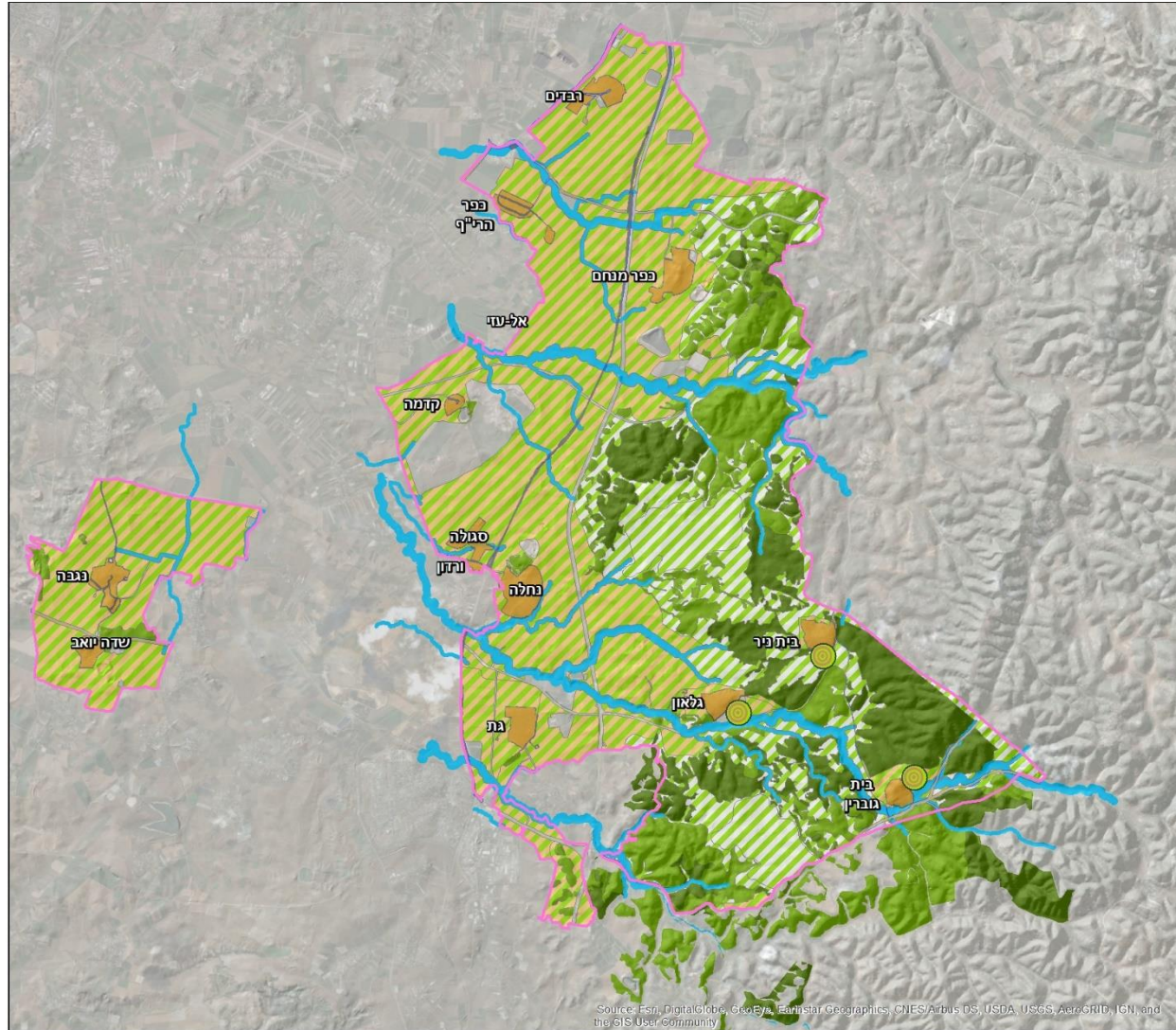
חקלאי

חקלאי אינטנסיבי

ריכוז מבנים חקלאיים

חלופה 3

- שטח חקלאי סביב הלב הטבעי ובאזורים הכלואים על ידי שטחים טבעיים
- חקלאי אינטנסיבי בכל השטחים המערביים וסביב קיבוצי דרום-מזרח המועצה



גבול המועצה

שטח שמור טבעי (ש"ט, יער טבעי לשימור)

שטח שמור המאפשר פיתוח (גן לאומי, יער נטע אדם)

חייץ נחל

מאפיינים חקלאיים מוצעים

חקלאי מיוחד

חקלאי

חקלאי אינטנסיבי

ריכוז מבנים חקלאיים

תכנית מתאר כוללת יואב | תפיסה תיירותית

תפיסת 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

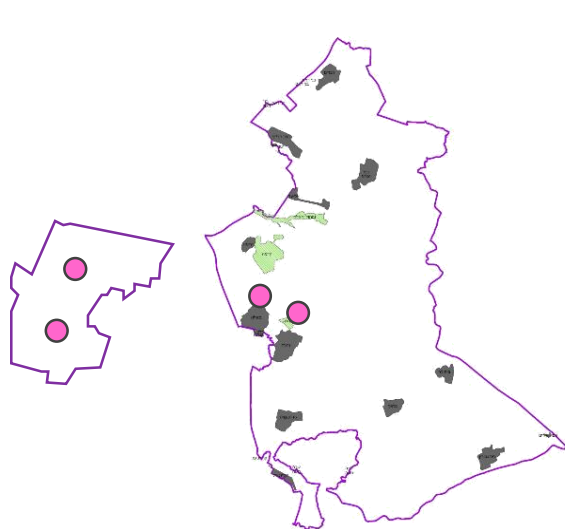
פיתוח מוקדים נושאים ביישובים ובש"פ

פיתוח מוקדי לינה



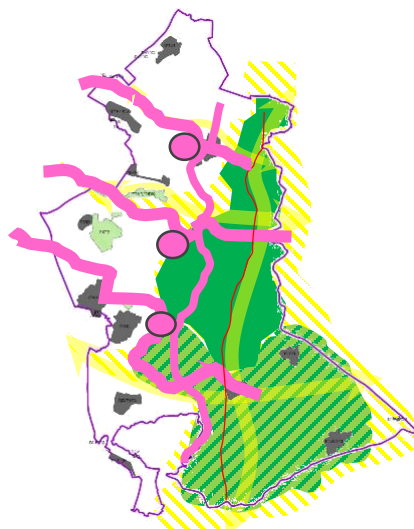
זיהוי ועיגון מוקדים

הבטחת נגישות



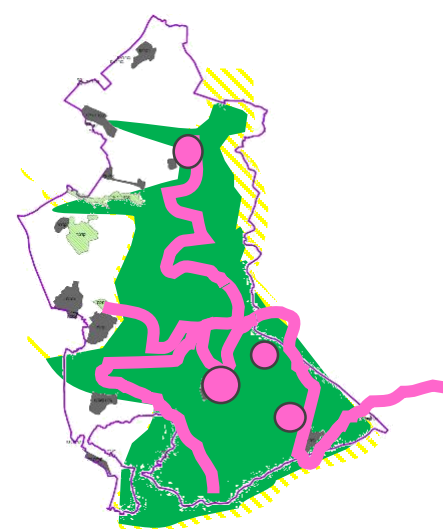
אזור מערבי – תיירות מורשת
ושימושי פנאי

פיתוח תיירות צמודת דופן ביישובים
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 ליישובים כמוקדי
יציאה לטיולים.

תפיסה תיירותית | שימושי קרקע בעלי פוטנציאל תיירותי

שימוש קרקע	פוטנציאל פיתוח	מגבלות	פתיחת חסמים
שטחים טבעיים	טיילות רגלית, אופניים, סוסים	שטחי מרעה מגודרים, שמורת טבע	מעברי אופניים, שערים להולכי רגל.
יערות נטועים	פיתוח חניוני יום, לילה	פיתוח ושימוש בשטח	אזורים בניהול קק"ל, שמורים יחסית יצירת שת"פ.
נחלים	גדות נחל – טיילות, מסלולי אופניים, סוסים, נקודות מנוחה	טיפול גדות נחל, יצירת נקודות צל, מניעת פגיעה אקולוגית	יצירת מסלולי הליכה, ריצה בתשתית מינימלית
מאגרי מים	אתרי תצפית לציפורים ובע"ח	גידור מלא	הנחיות ליצירת רמפת תצפית מחוץ לגדר ומעליה לתצפיות נוחות.
חקלאות	חקלאות מגוונת בעיקר גד"ש	פחות מעניין, מחייב הדרכה	יצירת מסלולים חקלאיים מודרכים, או משולטים
אתרים ארכיאולוגים	פיתוח כמרכזי מבקרים מוקדי עניין ותוכן, חניוני יום.	פיתוח בעלויות יקרות	יצירת שותפויות כלכליות לסיוע בפיתוח.
מורשת	פיתוח כמרכזי מבקרים מוקדי עניין ותוכן, חניוני יום.	פיתוח בעלויות יקרות	יצירת תוכנית עסקית ליצירת מרכז רווח.
יזמות פרטית	בניית מוטיבציה אצל יזמים, אומנים, יצרנים וחקלאים	תהליך איטי	קורסי יזמות בתחום התיירות המוצר ועד מכירה.

תפיסה תיירותית | שימושי קרקע בעלי פוטנציאל תיירותי



ממזרח

בעיקר שטחים טבעיים ויערות. אתרי טבע וחקלאות - תשתית טובה לתיירות טבע, טיולים, אופניים, רוכבי אופנועים, סוסים וכו...
נדרש – פיתוח אתרי אכסון, מוקדי יציאה לטיולים, מוקדי יציאה לטיולי אופניים, חוות רכיבת סוסים

ממערב

שטחים חקלאיים בעיקרם, ישובים עם פוטנציאל ליזמות מקומית, אתרי מורשת.
נדרש – מסלולי הליכה מרובדים, משולטים ומוסברים בין שטחי החקלאות. פוטנציאל טוב ללינה כפרית.

מדרום

בדרום מזרח – שטחים טבעיים ויערות. אתרים ארכיאולוגיים. נדרש הרחבת תשתיות הטיילות, והמסלולים פתיחת שערים ומעברי גדרות. פוטנציאל מצוין ללינה כפרית ומוקדי יציאה לאופניים, סוסים.

מצפון

שטחים חקלאיים בעיקרם, מיזמי תיירות בישובים. אתרים ארכיאולוגיים. נדרש פיתוח מינורי של מוקדי יציאה לטיולים, פוטנציאל לאתרי לינה.

תפיסה תיירותית | המלצות לפיתוח תיירותי – מתווה ראשוני

אזור מזרחי (רבדים, כפר מנחם, בית ניר, גלאון, בית גוברין)

א. - פיתוח תשתית טיילות עם מינימום פגיעה בטבע, להולכי רגל, לאופניים, סוסים וגם אופנועים. מסלולים מעגליים ומסלולים נודדים.

ב. – פיתוח תבעו"ת לתיירות צמוד דופן ככפר נופש/ מלון בוטיק בכל ישוב וישוב.

ג. יצירת מוקדי יציאה לטיולים (השכרת אופניים גם חשמליות לשטח, רכיבת סוסים, סאגוואי שטח, מוקדי מידע עם מפות בשפות שונות.

ד. פיתוח יזמות תיירותי בקיבוצים, יצירת מוקדי גלריות (דגם יודפת), בתי קפה, מגדניות וקונדיטוריות, לצד אוכל מקומי, יקבים וכו....

אזור מערבי (שדה יואב, נגבה)

א. פיתוח מוקדי עניין סביב אתרי מורשת.

ב. פיתוח חניוני יום עם דרכים מרובדות לרכבים פרטיים (דגם אור הנר, גברעם, ברור חייל)

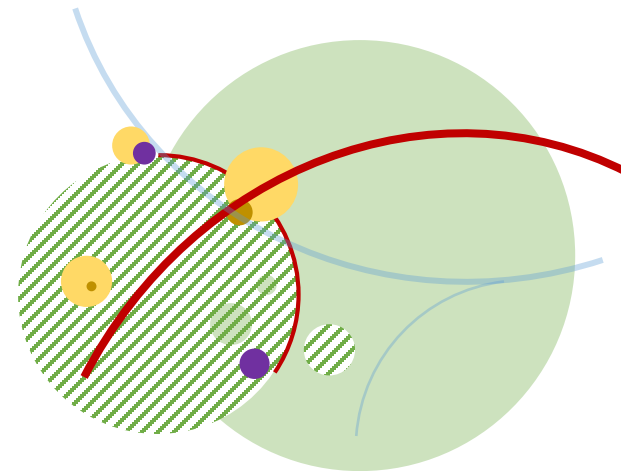
פיתוח יזמות תיירותית בקיבוצים

תפיסה תיירותית | המלצות לפיתוח תיירותי – מתווה ראשוני

אזור מרכזי (כפר הרי"ף, אל עזי, קדמה, נחלה, מנוחה, ורדון, סגולה, גת)

- מסלולים מרובדים וסלולים (בין קרית גת לקריית מלאכי) - הפגה, ספורט, א. - פיתוח תשתית טיילות
- ב. - פיתוח תשתיות טיילות צעדה לאורך נחלים (מזרח מערב) ולאורך תשתיות כביש 6 פסי רכבת (צפון דרום).
- פיתוח תיירות חקלאית מסלולים משולטים, מוסברים. ג. -
- ד. - פיתוח יזמות תיירותי בקיבוצים ובמושבים כולל לינה (פל"ח), יצירת מוקדי גלריות (דגם יודפת), בתי קפה, מגדניות וקונדיטוריות, לצד אוכל מקומי, יקבים וכו.. (סיורים בתוך הישובים).

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
סה"כ יח"ד	2,206	3,185	4,944	979	2,738

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:

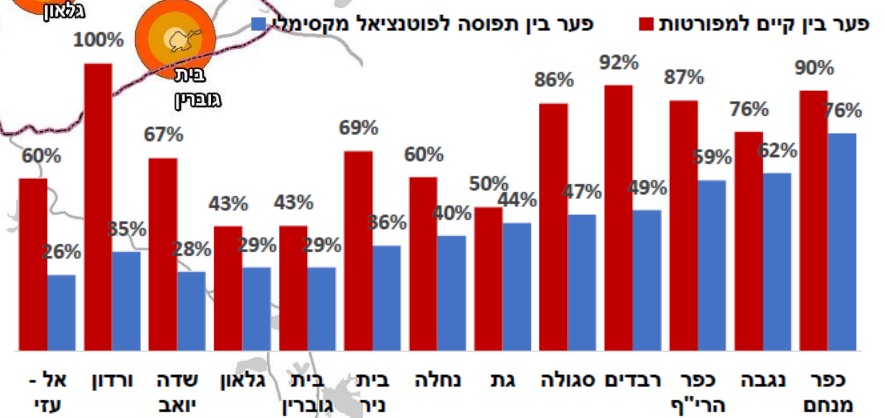
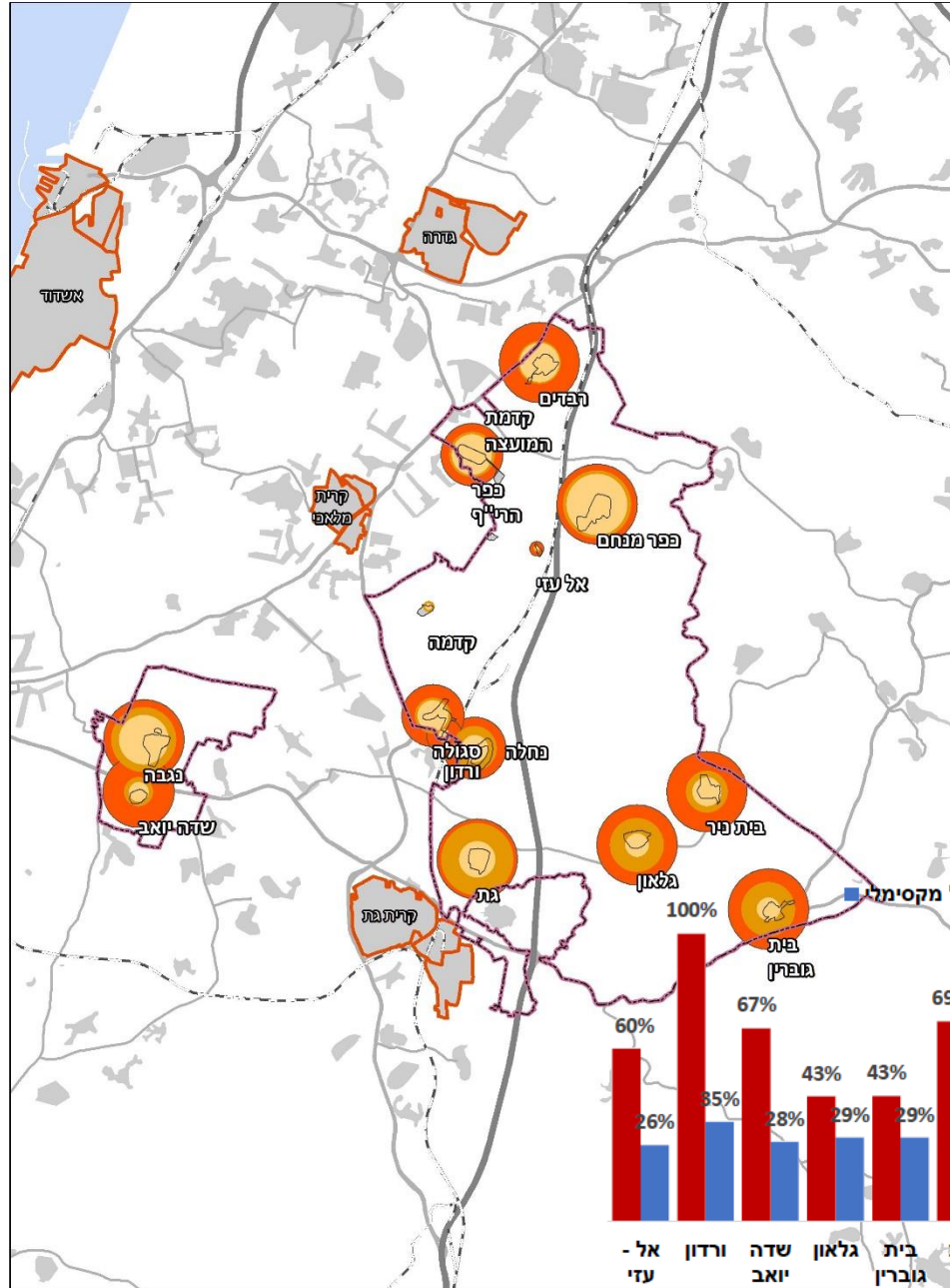
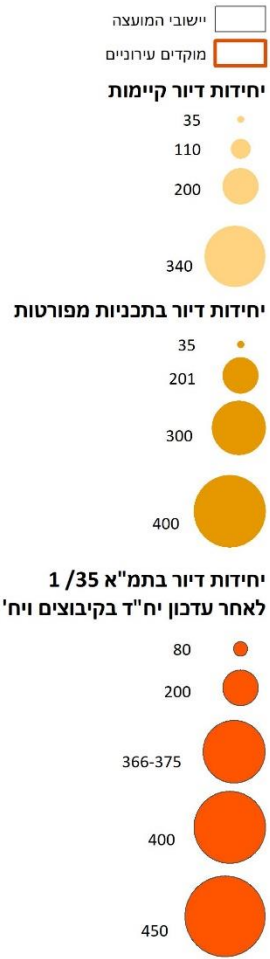
שדה יואב: כ-40%

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

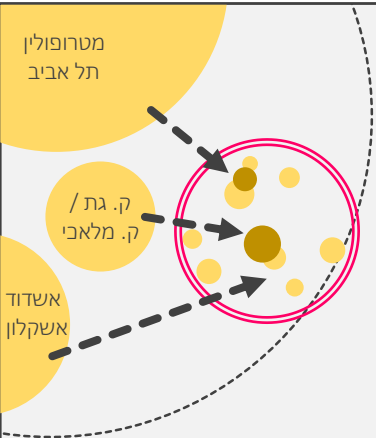


חלופות שלד מרחב הפיתוח | צרכי ציבור, תעסוקה, מסחר

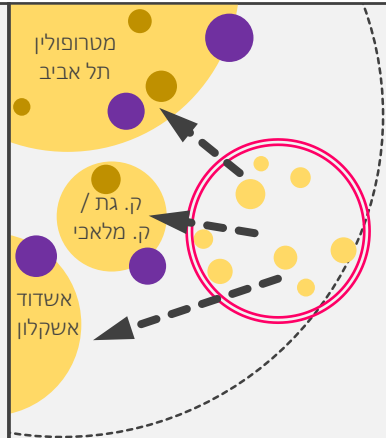
עם הגידול הצפוי במספר התושבים יש להגדיל את היקף שירותי הציבור, ולקבוע את פריסתם המרחבית.

• גיבוש סל צרכים ושירותים ברמות השונות של השירות: ישוב, אשכול, מועצה.

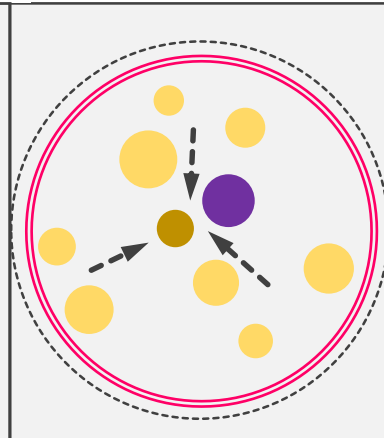
• פריסת שירותים לפי רמות שירות, בהתאם לסף כניסה ומתוך רצון בהשוואה של חלוקת המשאבים במרחב.



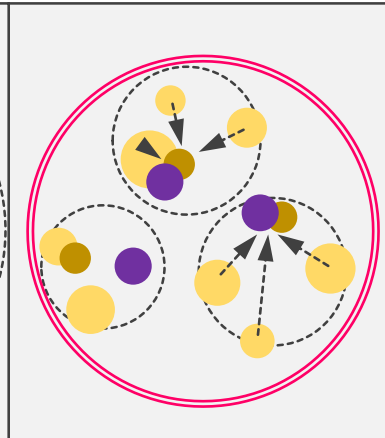
מתן שירותים
לישובים סמוכים
ומענה לצרכי ציבור
ברמה על-מועצתית
(גיל שלישי, קבורה)
כחלק מהפיתוח
הכלכלי במועצה



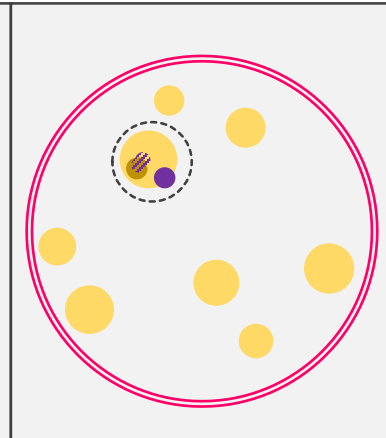
צריכת שירותים
מחוץ למועצה
במוקדים עירוניים
סמוכים / מועצות
גובלות –
• מסחר
• תרבות
• בריאות



קביעת שירותים
הניתנים ברמת
המועצה ותכנון
מיקומם –
• בי"ס תיכון?
• מרכז ספורט
• תרבות



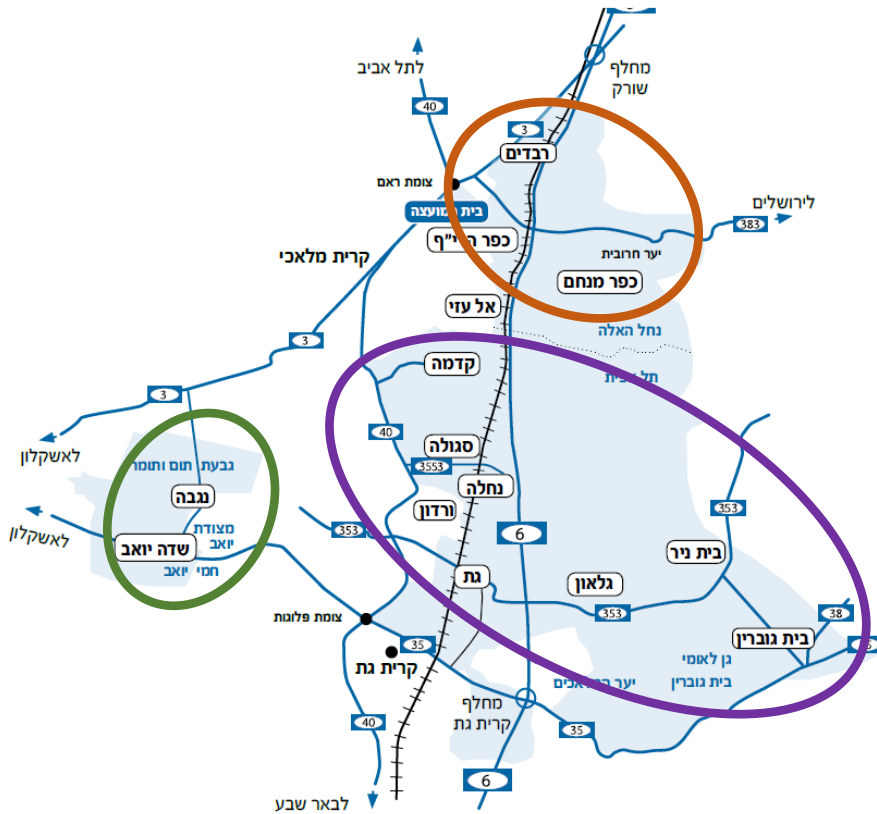
יצירת מוקדי
שירותים ציבוריים
ברמת האשכול תוך
ניצול יתרונות יחסיים
של היישובים –
• בתי ספר
• גיל שלישי
• ספורט



קביעת תנאי סף
והבטחת הבסיס
התכנוני לצרכי ציבור
ברמת הישוב –
• גני ילדים
• תרבות וקהילה
• בריאות?

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			עתודה לחינוך
מוסדות קהילה ותרבות								
	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
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

אשכולות המועצה היום



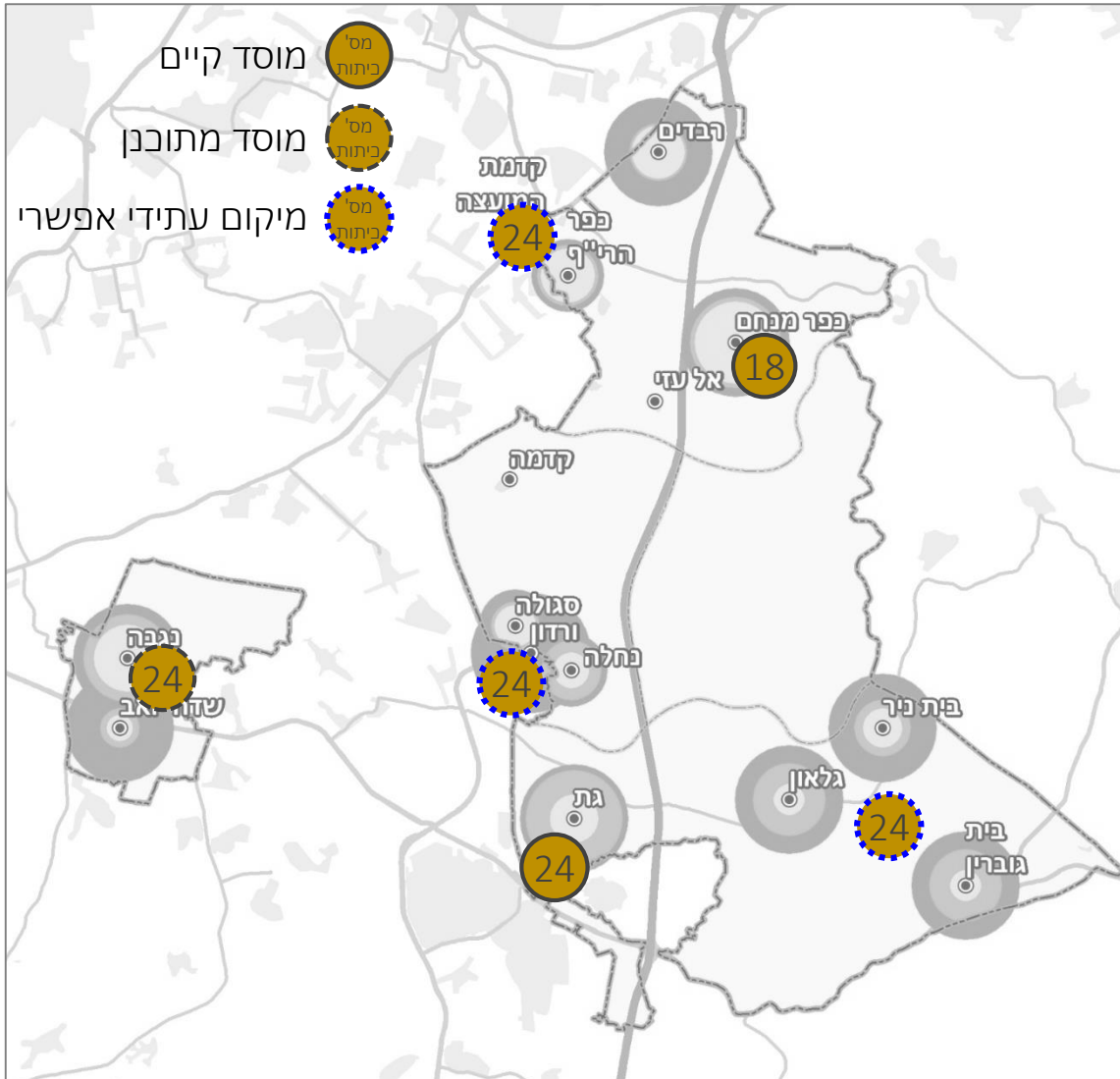
לישובים במועצה **צביון קהילתי שונה**, הבא לידי ביטוי במבני ציבור אופייניים וייחודיים. חלק מהמבנים משמשים עדיין בשימוש המקורי, חלק הוסבו לשימושים אחרים וחלק ניתן לנצל בעתיד לשימושי ציבור או לשימושים אחרים.

בכל הישובים (למעט אל-עזי) קיימת הקצאת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, אשר מנוצלת בחלקה ולא במלואה. סקר מבני ציבור הצביע על חוסרים נקודתיים בישובים בשירותי רווחה, בריאות ודת, אותם ניתן לפתור ברמה היישובית.

חלק מהשירותים כמו חינוך לגיל הרך, דת, רפואה (חלק) ניתנים בתוך הישוב **ברמה יישובית**.

שירותים נוספים כמו חינוך יסודי ועל יסודי, תרבות, פנאי והעשרה ניתנים **ברמה העל יישובית והמועצתית**, ב-3 אשכולות: אשכול אלה (הצפוני), אשכול מערבי ואשכול מרכזי (גת).

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.



קיבוץ גל און, נוסד בשנת 1946

דוגמא – גלאון איתור שהוצע
לביה"ס השלישי ולא בכח

בית ספר נוסף במועצה האזורית



מוסדות דת

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

בריאות

מוצע לתת מענה ברמה היישובית, ולתחנה לבריאות המשפחה

רווחה

מוצע לשקול מענה ברמת מועצתית או ביישובים 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.



ביזור

- חיזוק הזיקות הבין-יישוביות
- ניצול חוזקות ייחודיות של כל אחד מהיישובים
- מורכבות תכנונית ותפעולית

ריכוז במוקדים קיימים

- שימור זיקות קיימות
- קיבוע יחסי כוחות קיימים בין יישובים (לטוב ולרע)
- פשוט יותר בהיבט תכנון ותפעול

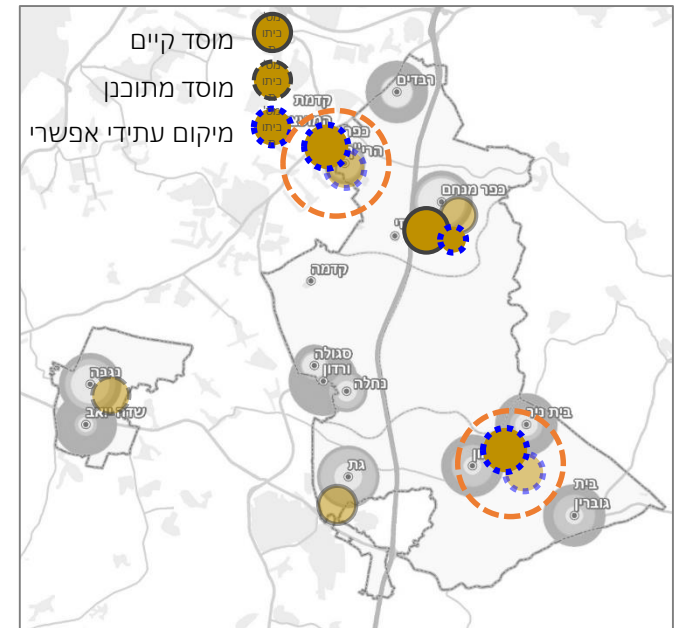


יצירת מוקד חינוך / תרבות חדש בקדמת המועצה

- ללא השתייכות ליישוב מסויים
- נגישות נמוכה לדרום המועצה
- ניתוק הקשר המסורתי בין יישוב ומבני ציבור

יצירת מוקד חינוך / תרבות חדש בדרום-מזרח המועצה

- חיזוק מרחב שכיום דל באופן יחסי מוסדות ציבור על-יישוביים
- החלשת הזיקה של מרחב זה אל שאר המועצה
- עומס אפשרי על אזור בעל רגישות סביבתית



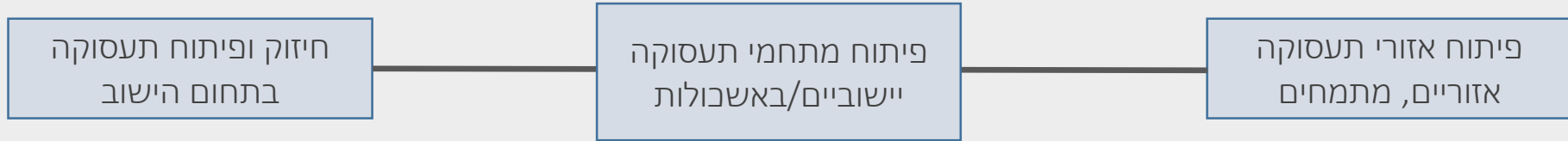
סימון שטחים פוטנציאליים המאפשרים פיתוח מוקדים חדשים והרחבת מוקדים קיימים
תוך הימנעות מיצירת חסמים להתפתחות היישובים



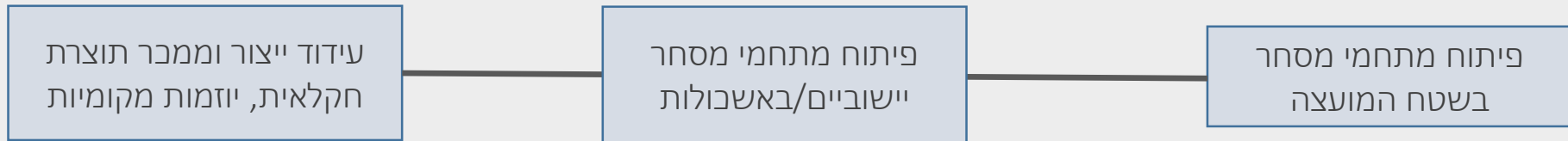
חלופות שלד מרחב הפיתוח | פיתוח כלכלי



תעסוקה

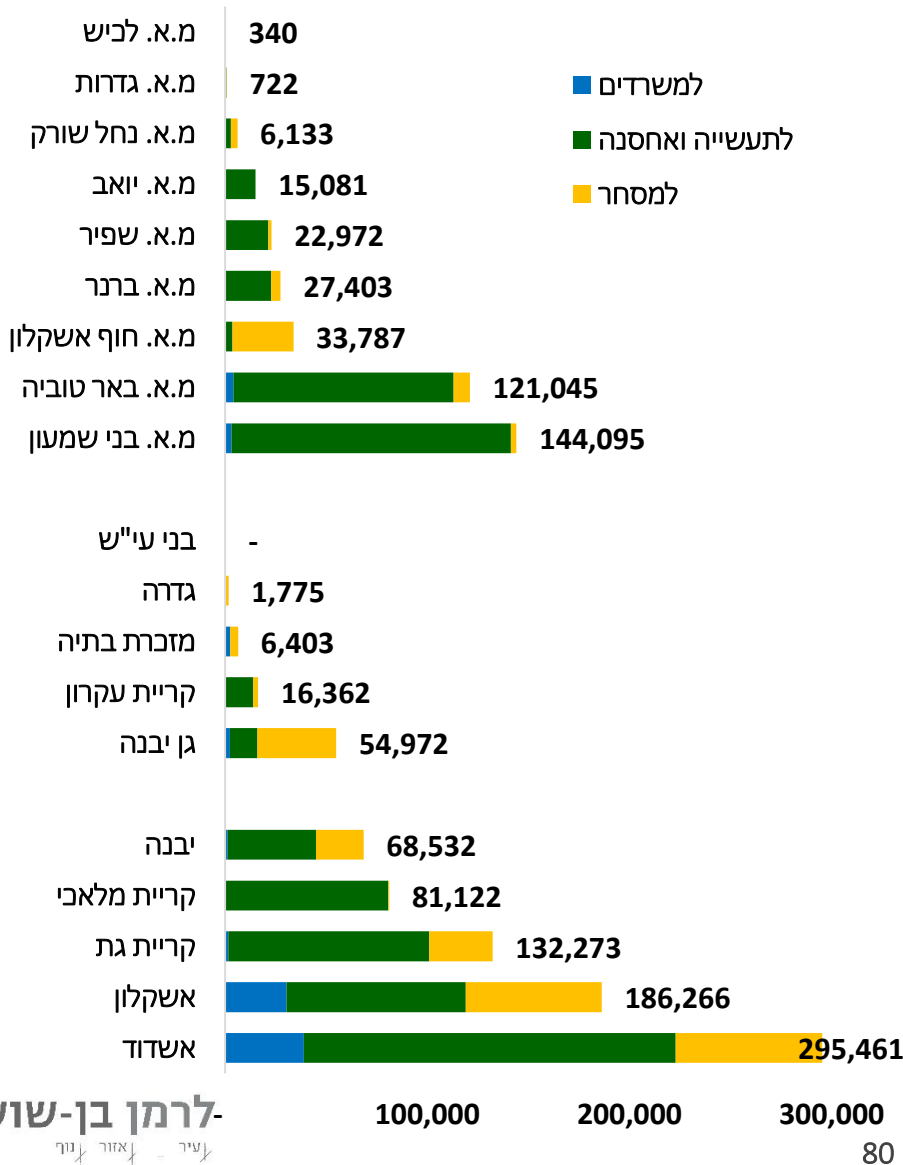


מסחר



- 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?

בנייה לתעסוקה במרחב הרלבנטי בין השנים 2009-2016

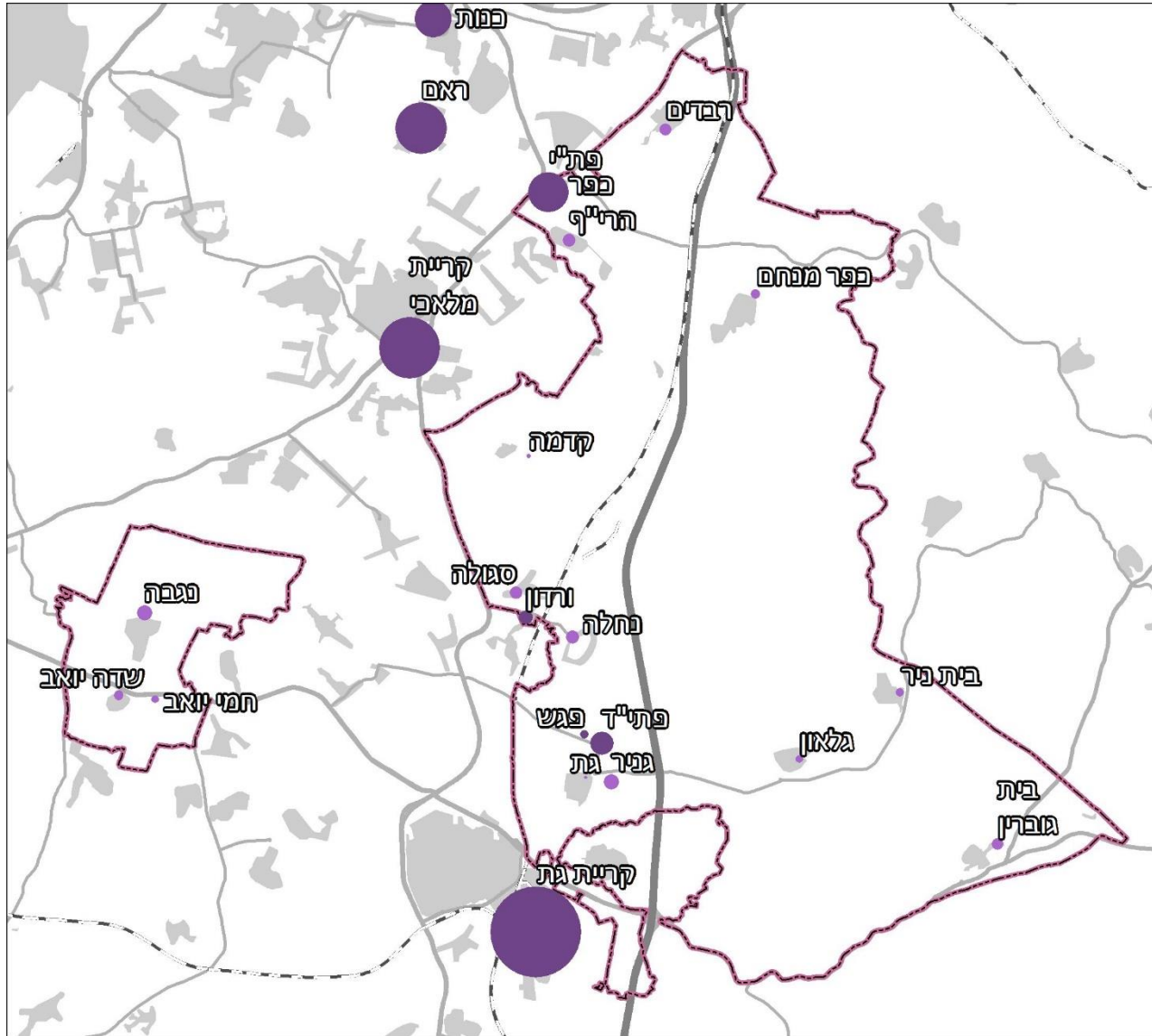


משנת 2009-2016 (8 שנים) נבנו במרחב הרלבנטי כ- 1.35 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה מניבים, מהם כ-35% באשדוד ואשקלון.

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.





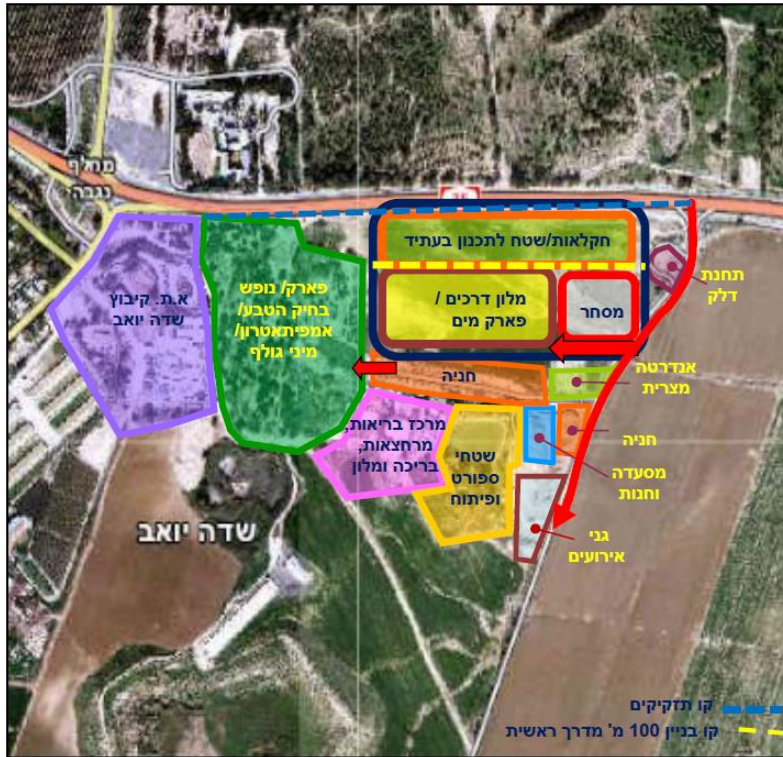
- יעד אוכלוסייה של כ- 18 אלף תושבים נדרש להכנסה של כ- 45 מיליון ₪ מארנונה שלא למגורים על מנת לשמר את רמת השירותים הקיימת. תרגום לשטח, בהתאם לתעריפי ארנונה 2015 ותמהיל בין תעשייה לתעסוקה, מוביל להיקף שטח של כ- 900 אלף מ"ר.
- היצע תכנוני ביישובים (כולל פל"ח, חבו בעל פוטנציאל מימוש מוגבל) ובא.ת. מתוכננים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

מרחב הפיתוח | 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	

מרחב הפיתוח | 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 (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	



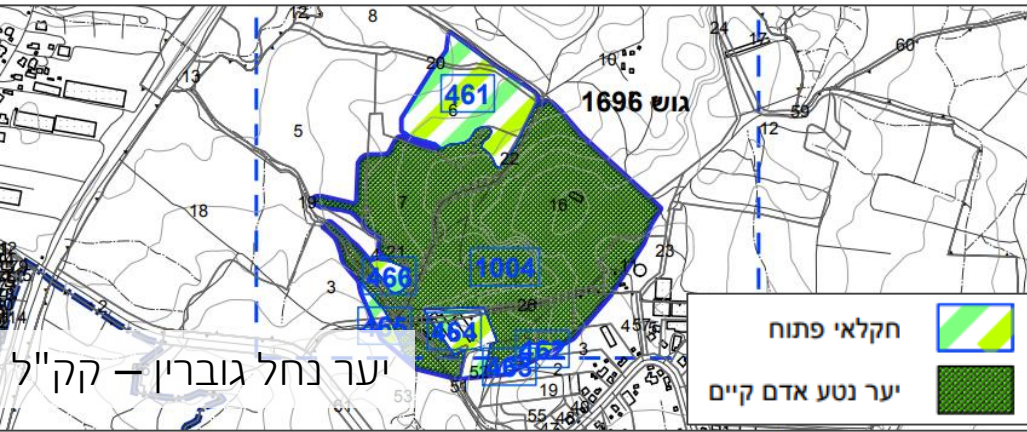
מרחב הפיתוח | מוקד מחצבת נחלה



מיקרא:

גבול תכנית	
גבול חא שטח חספר	
שטח סדוק לשימור	
חוזם הגנת מצוקים איסור חנועת מטיילים	
שביל אופיים והולכי רגל	
שביל הולכי רגל	
שביל תצפיה לים הים	
שולחית חודף	
עץ קיים	
יער פארק חוצע	
אודר פימליים	
חציות	

נדרשת הסתכלות כוללת שתאגד את המהלכים התכנוניים למוקד תיירותי איכותי



חקלאי פתוח

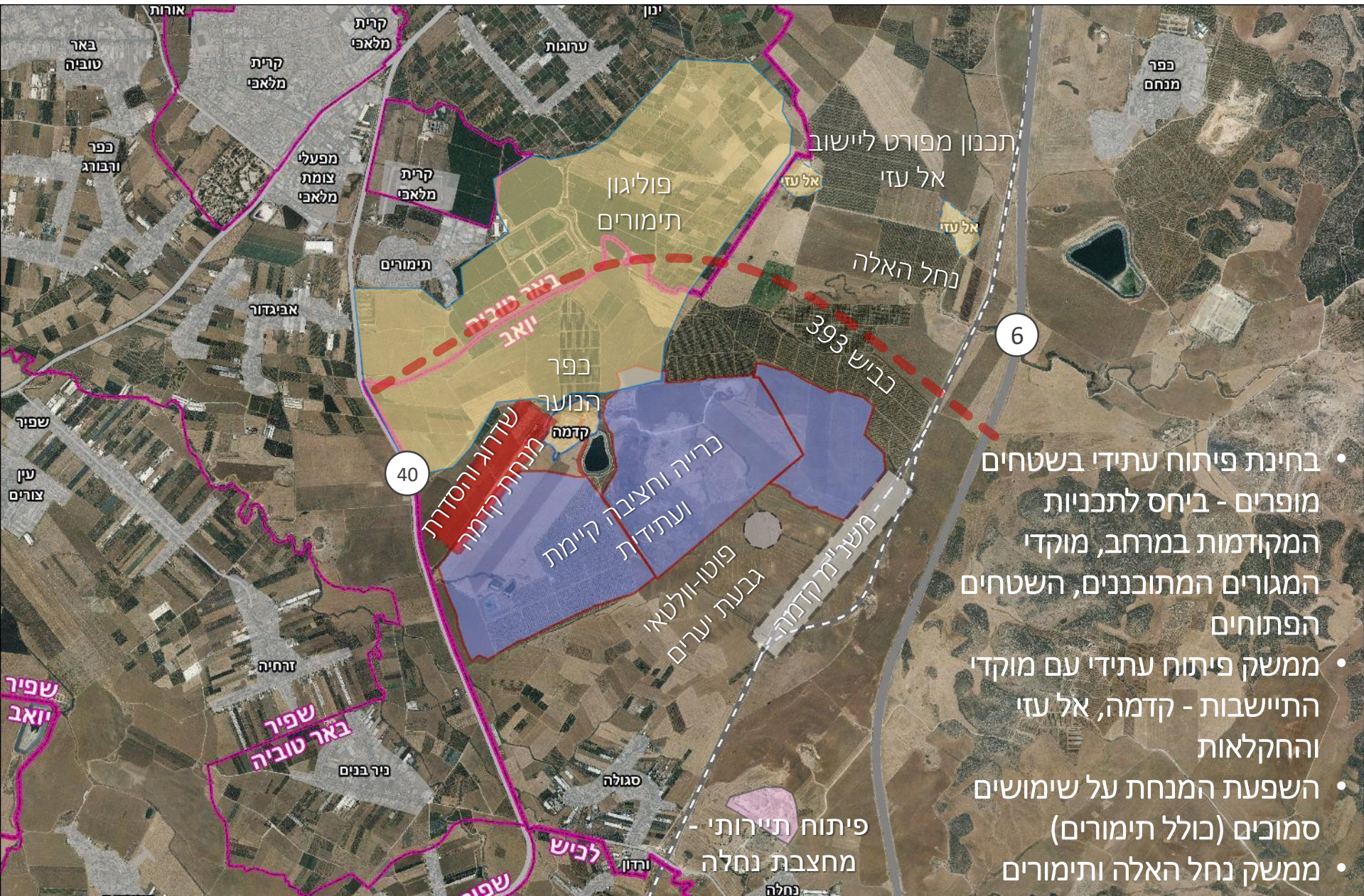
יער נטע אדם קיים



- 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 לימסיף עצמי וחדגמה
 16. כפר נופש/דירות אירוח
 17. נסיעות לאורך תוואי ניקוד
 18. שטח נסיעות לחפרדח



מרחב הפיתוח | מוקד קדמה בראייה כוללת

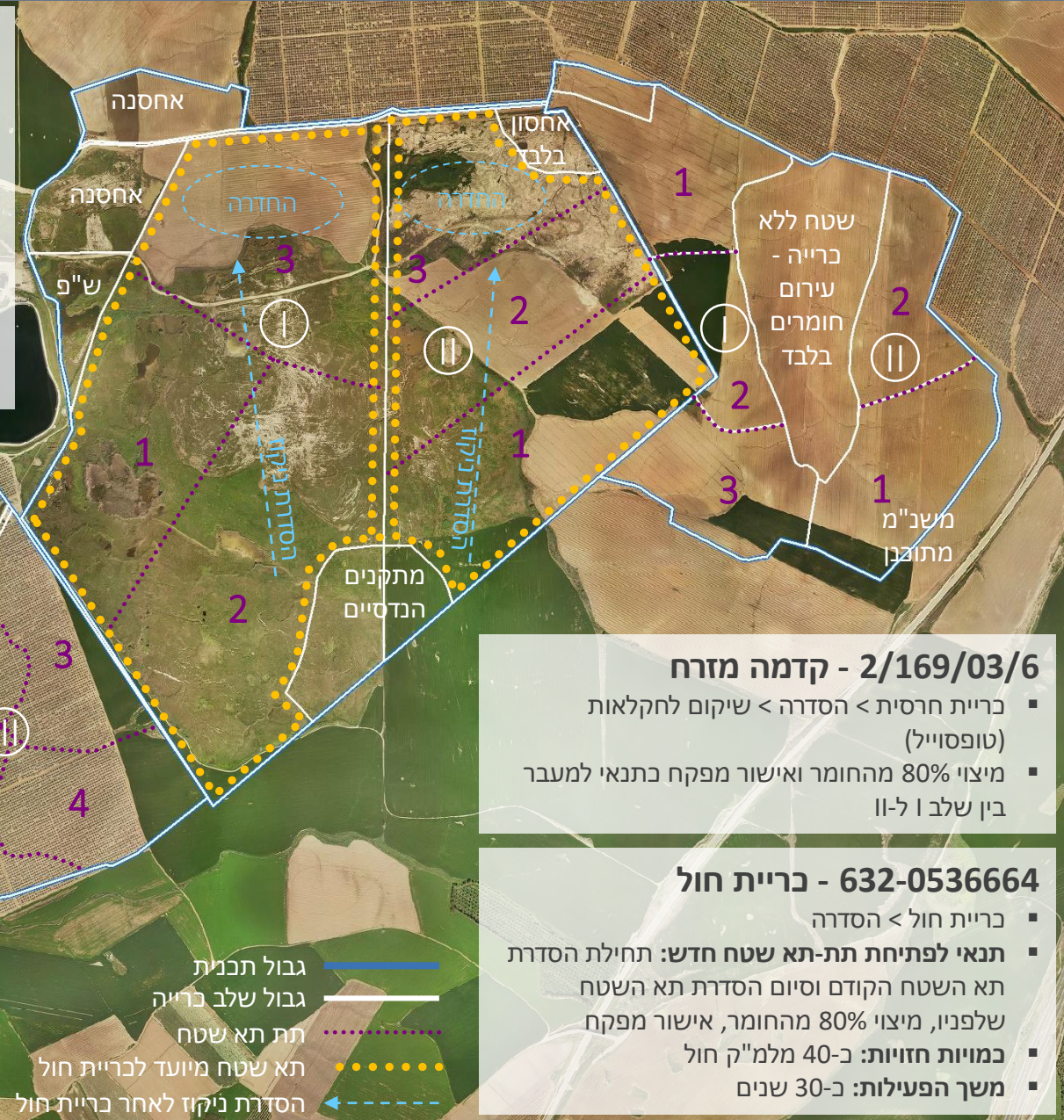


- בחינת פיתוח עתידי בשטחים מופרים - ביחס לתכניות המקודמות במרחב, מוקדי המגורים המתוכננים, השטחים הפתוחים
- ממשק פיתוח עתידי עם מוקדי התיישבות - קדמה, אל עזי והחקלאות
- השפעת המנחת על שימושים סמוכים (כולל תימורים)
- ממשק נחל האלה ותימורים

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 (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

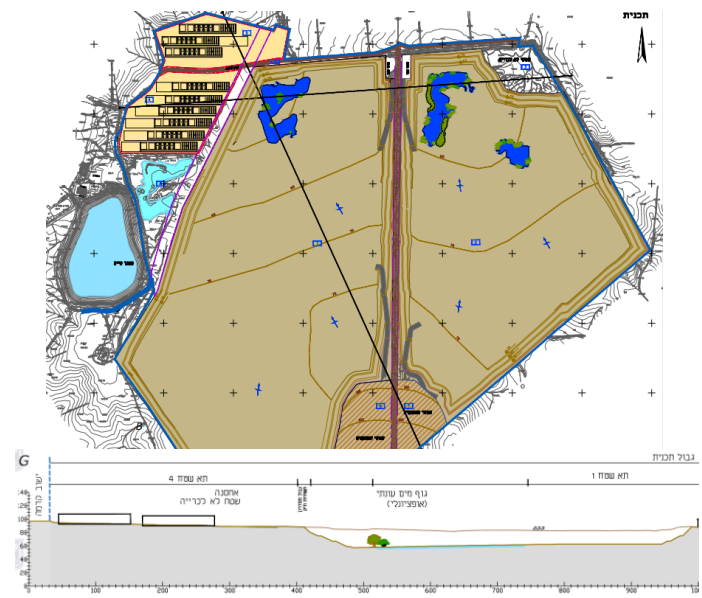
632-0536664 - כריית חול

- 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

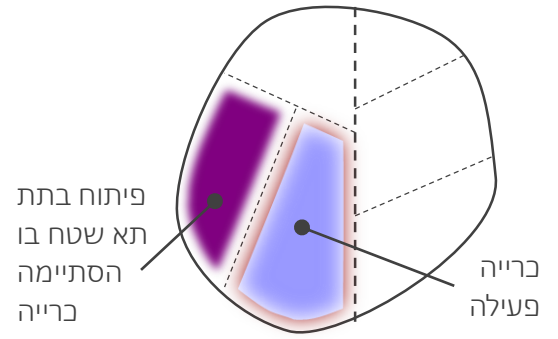
מרחב הפיתוח | קדמה - פיתוח שטחים בהם הסתיימה הכרייה



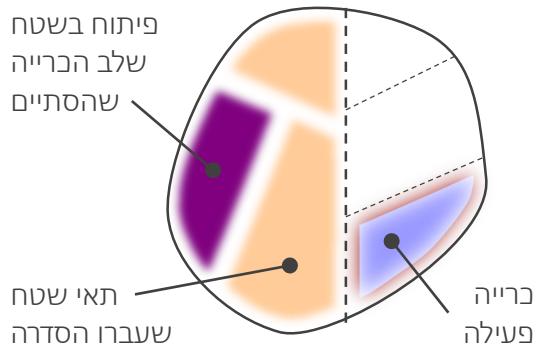
- בחינה של שלביות פיתוח בתתי תאי שטח שמוצו או בתא שטח מלא לאחר סיום שלב הכרייה
- בחינה של סוגי פיתוח אפשריים (זמניים/קבועים), תוך הבנה של מגבלות הנובעות מפעילות הכרייה ואופן הסדרת השטח
- בחינה של שימושים חלופיים גם בתאי שטח שהוגדרו בתכניות הכרייה כמיועדים לשיקום לחקלאות



שלב II לפני מימוש שלב I פעיל



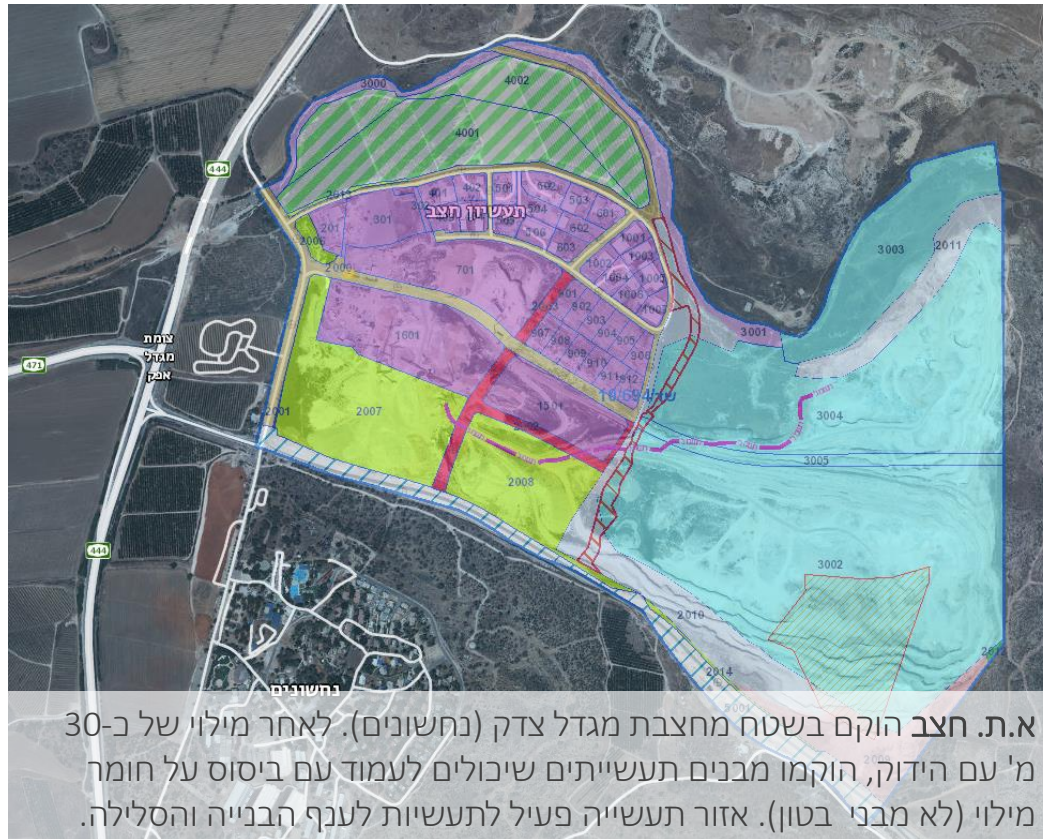
שלב II פעיל שלב I הסתיים



- 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')



מרחב הפיתוח | קדמה - פיתוח שטחים בהם הסתיימה הכרייה



א.ת. חצב הוקם בשטח מחצבת מגדל צדק (נחשוניים). לאחר מילוי של כ-30 מ' עם הידוק, הוקמו מבנים תעשייתיים שיכולים לעמוד עם ביסוס על חומר מילוי (לא מבני בטון). אזור תעשייה פעיל לתעשיות לענף הבנייה והסלילה.



פג"ש

פתי"ד

גת

גניר

כביש 353

כביש 6

ה'הדרך המופתית'

שדה משה

מרכז אזורי
לכיש

מחלף
ק. גת

כרמי גת מזרח

דרך מוצעת

מסילת ברזל

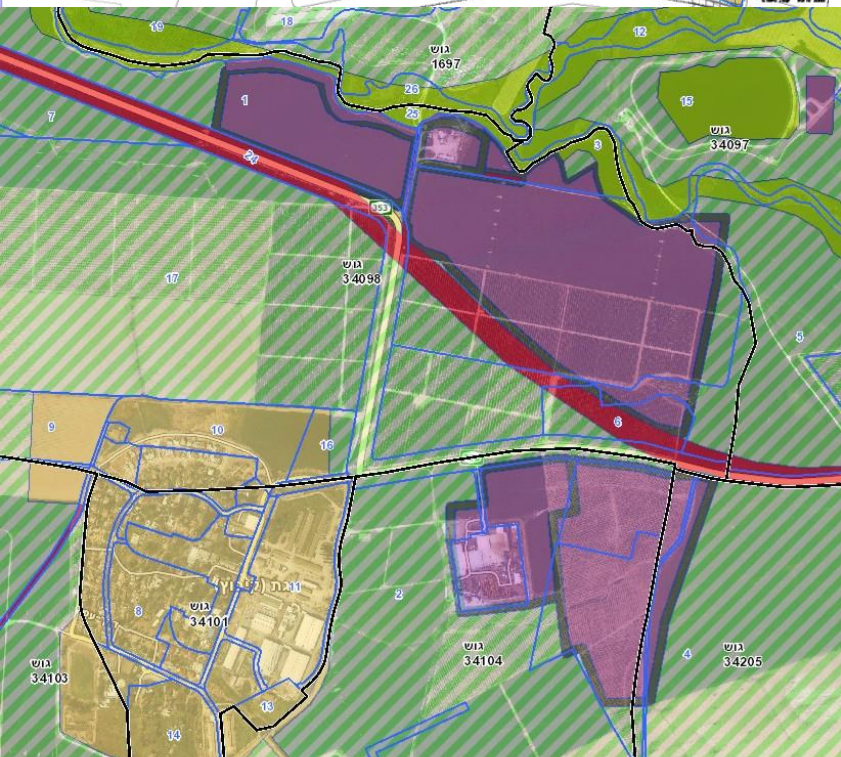
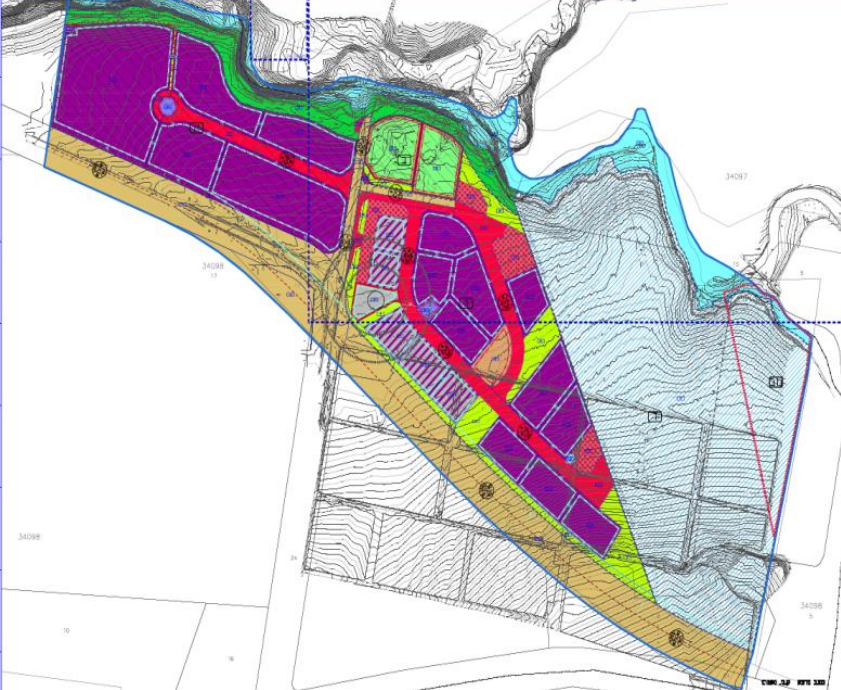
כביש 40

קריית גת

תחנת רכבת

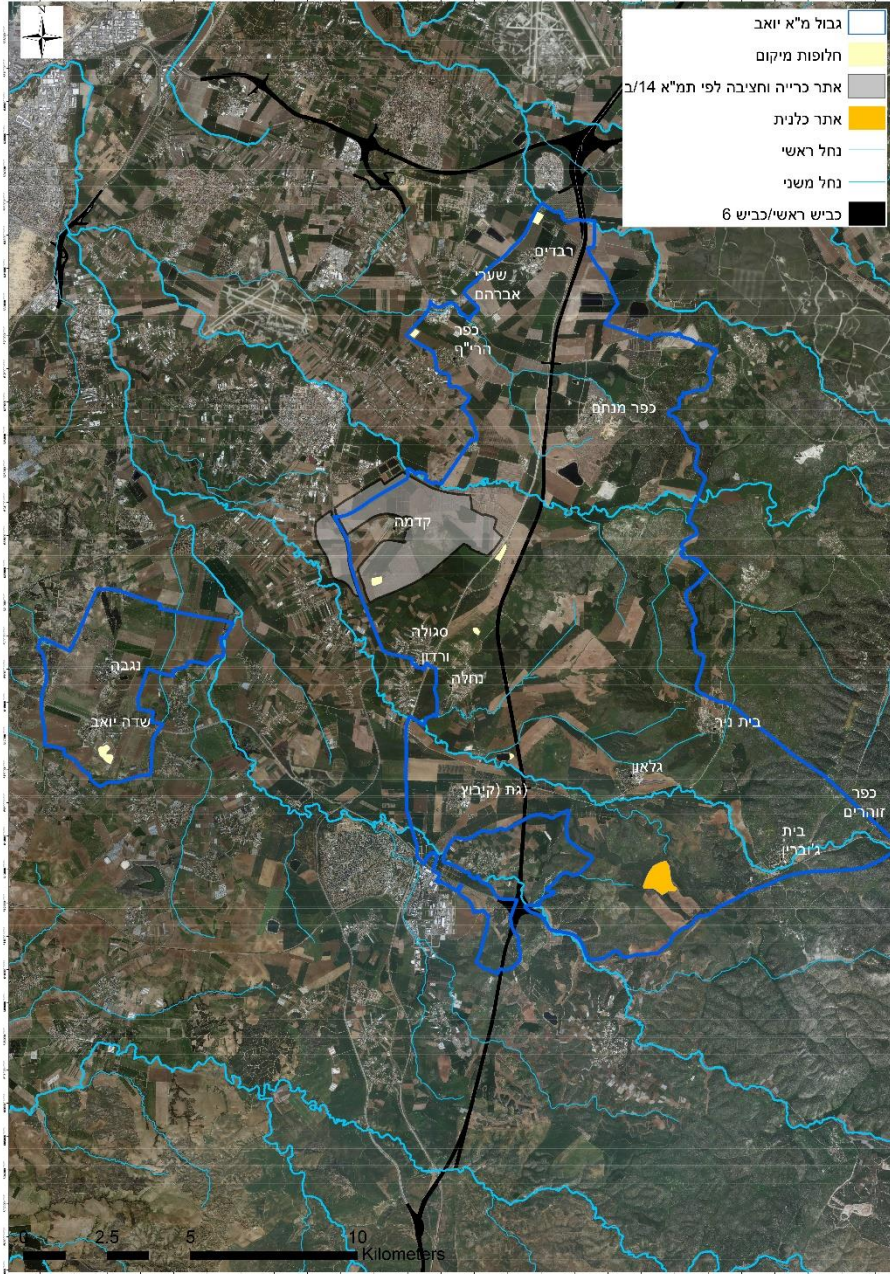
י.ש. גת

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.

מרחב הפיתוח | חלופות לאתר כלנית



נדרשת הבהרה של הצרכים האזוריים – לאומיים

בהיבט הטיפול בפסולת מצד המשרד להג"ס

נקבעו מספר עקרונות לחיפוש, לפי תכנית אב

לפסולת מעורבת של מחוז דרום:

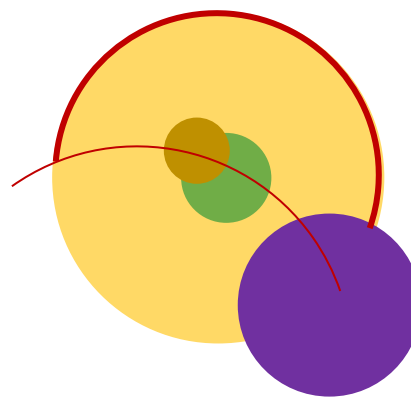
- מינימום 500 מ' משימושים רגישים למגורים מבני ציבור, מפעלי מזון, תרופות וכיו"ב.
- מינימום 50 מ' מתחום נחל
- בהתאם למדיניות לשכת התכנון - מיקום מערבית לכביש 6

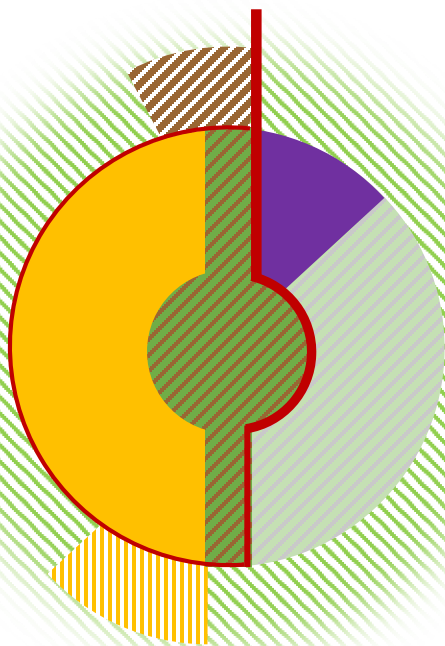
בטווח הארוך ניתן לבחון את מרחב קדמה, תוך ניצול

הקרבה למרכז הכובד של הנפה והנגישות

התחבורתית (מסוף אגרגטים, מחלף כביש 6 עתידיים)

חלופות יישוביות | תפקודים, מרקם פיזי, זיקות

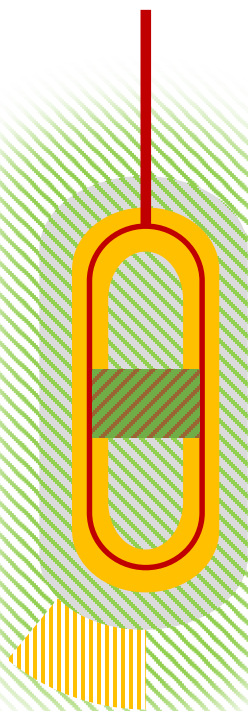




קיבוצים

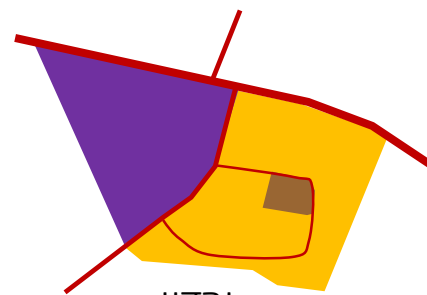
רבדים | כפר מנחם | גת |
גלאון | בית ניר | בית גוברין
שדה יואב | נגבה

קדמה

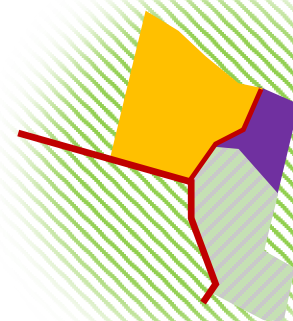


מושבים

כפר הרי"ף | סגולה | נחלה



ורדון



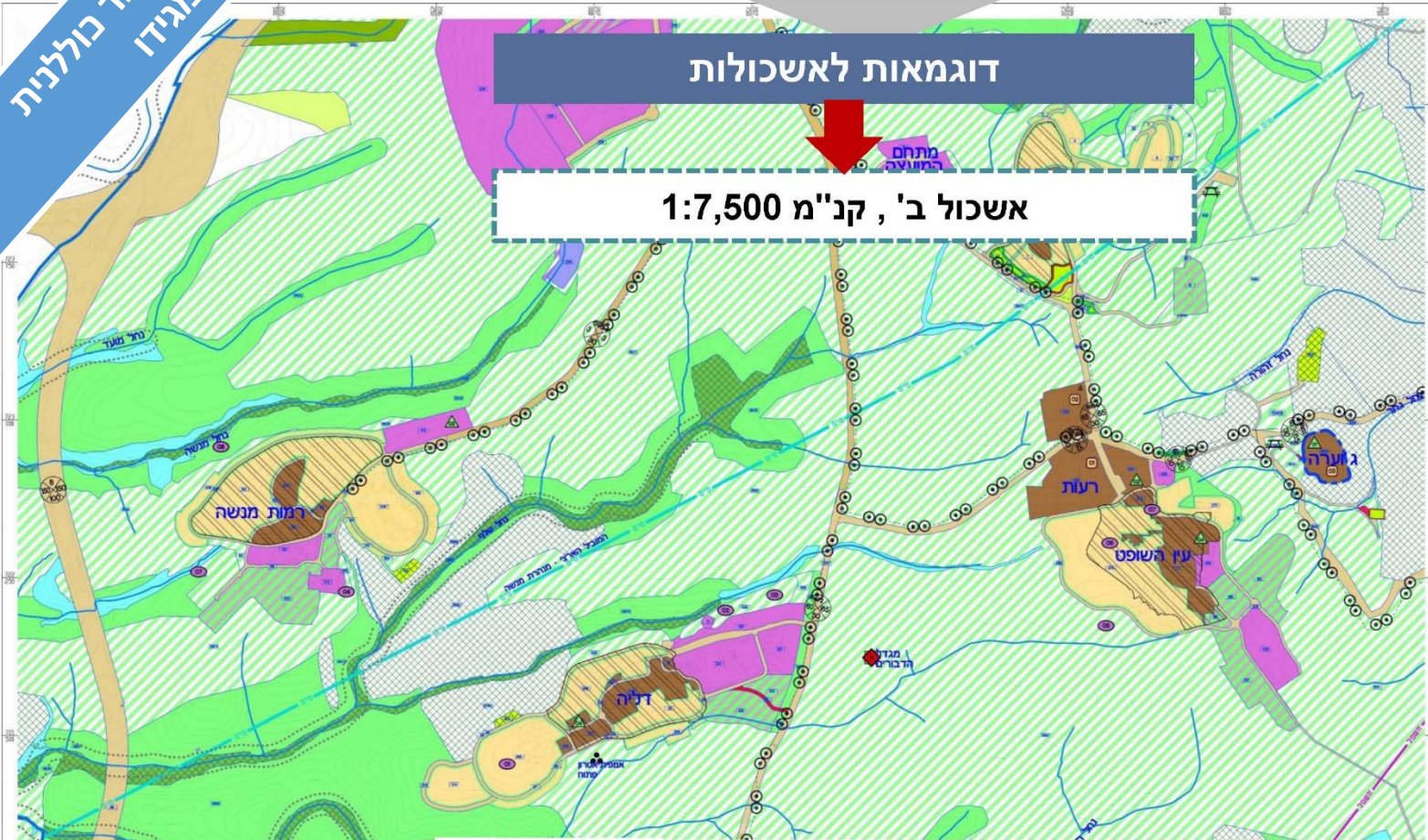
אל עזי

מתוך תכנית מתאר כוללת
למ.א מגידו

פירוט הישובים והמוקדים

דוגמאות לאשכולות

אשכול ב', קנ"מ 1:7,500



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

אשכול ב	
תכנית מס' תכנית מתאר מוא"ז מגידו	
תכנית מתאר כוללת	
נספח לתכנית	גליון 2 מתוך 6
תחולה	תשריט
תיאור	אשכול לב המועצה
תאריך עריכת	07/03/2016
רשימת התרשימים	קנ"מ
תשריט מוצג	1:7,500
שמות וחתימות:	
עורך	ד"ר שני
הנפח	ח'א"ר טו"ר גרדון ב"מ

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

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

שימושים המותרים בייעודי קרקע אלה יפורטו בהוראות התכנית.



גבול המועצה	
גבול ועד מקומי	
משבצת חקלאית	
קו כחול תכנוני	

שטח (דונם)	גבולות
כ-7,500	גבול הוועד (מוניציפאלי)
כ-800	"קו כחול" (תכנוני)
כ-7,200 קבע + 4,900 זמני	משבצת חקלאית (קנייני)

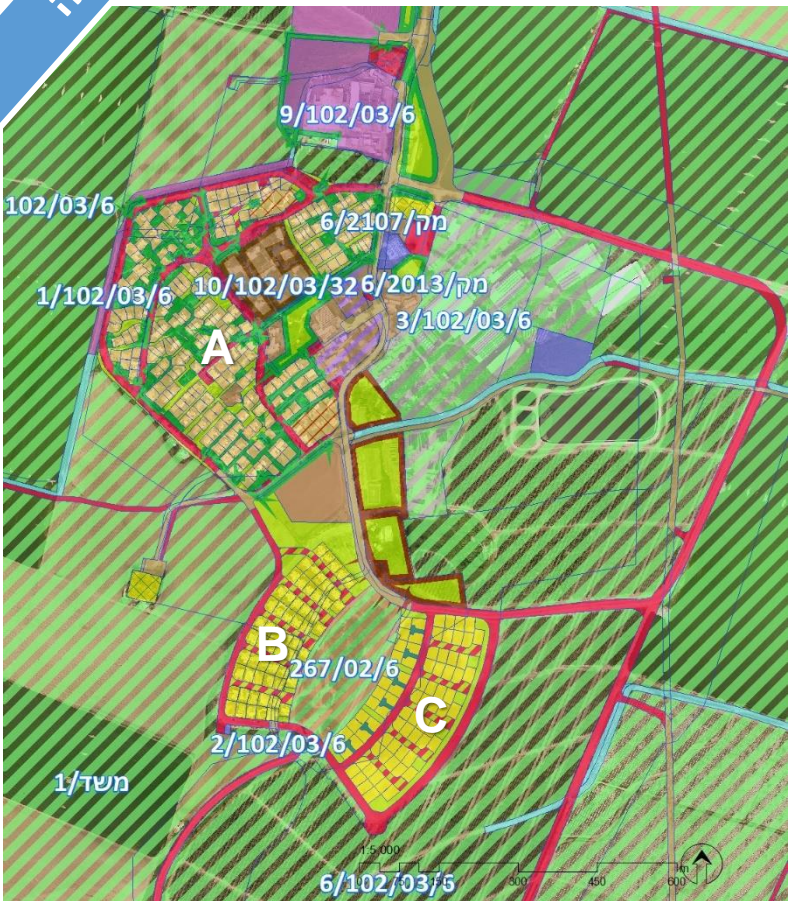
תעודת זהות ישובית	
מעמד מוניציפלי	קיבוץ מתחדש
שנת יסוד	1939
שיוך	מקודם תהליך שיוך דירות, נערכה פרצלציית צל
מספר יח"ד (קיים)	278 יח"ד
אוכלוסיה	834 תושבים
רמה חברתית כלכלית	8
אופי	חילוני
הרחבה	מאושר - מימוש חלקי
קליטה	קליטה לחברות בעצמאות כלכלית מלאה.
מבני ציבור מקומיים	ספריה אחת, 2 מועדוני ילדים, מועדון נוער, מועדון קהילתי, מרכז קהילתי, מועדון לוויתק. 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, תום ותומר

מגורים

- גודל ישוב בראיית התכנית הכוללנית לפי קיבולת תמ"א 1 / 35 מורחבת - 450 יח"ד (כיום 400 יח"ד).
- יח"ד במרקם הותיק (A) - 227
- יח"ד בהרחבה - 138 - B במימוש מלא (60), C לא מומש (78).

תיירות ותעסוקה

סה"כ כ-75 דונם באזור התעסוקה צ.ל.פ ו-3 דונם נוספים במוקד קטן בתוך היישוב, שטח למני ציבור ומשרדים (כולל בעלי מקצוע) בלב הקיבוץ. אין שטחים בעלי ייעוד תיירותי מובהק.



יח"ד יתרה לתכנון				יח"ד בנייות			יח"ד מאושרות			
סה"כ	תמ"א 1/35 מורחבת	מאשרות לא ממומשת		סה"כ	בהרחבה	קיבוץ ותיק	סה"כ מפורט	מפורט בהרחבה	מפורט בקיבוץ הותיק	תמ"א 1/35
		C	A		C+B	A	A+B+C	B+C	A	
450	85=450-365	78	9	278	60	218	365	138	227	400



מגורים

בינוי וסביבת מגורים במרקם הוותיק



בינוי רווי של יחידות קטנות



בינוי חדש תוך עיבוי המרקם הוותיק



בינוי חדש במרקם פרוורי

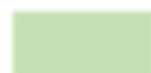


שימושים ציבוריים

לב הקיבוץ - מבני ציבור המשתלבים בשטח פתוח



שטחים פתוחים ושטחי פנאי



תעסוקה

אזור מבני משק



תעשייה

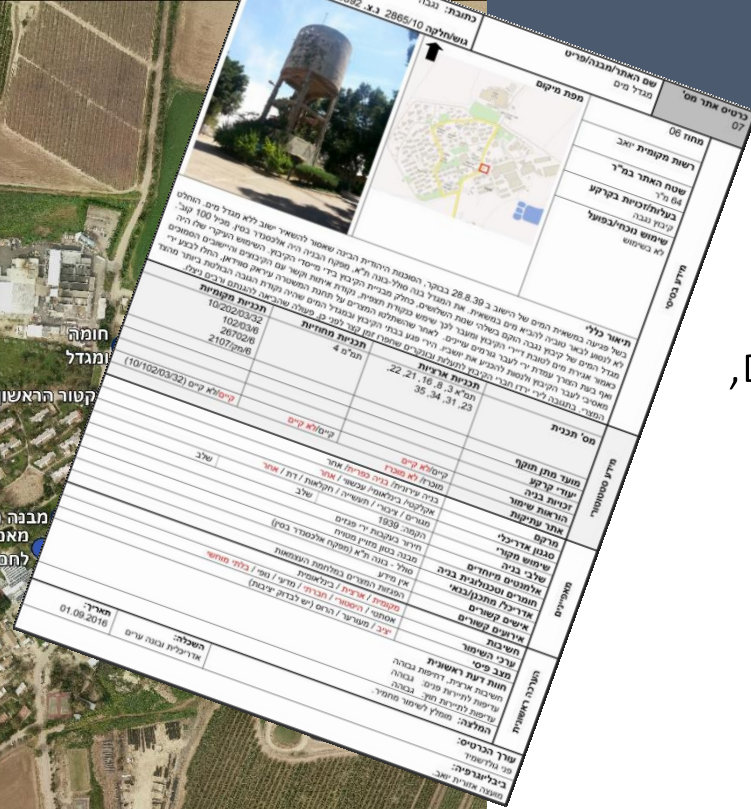


סקר שימור ביואב

- סקירה תכנונית היסטורית
- זיהוי, תיעוד והערכת מרקמים טיפוסיים, אתרים ומבנים בתחום המועצה

משמעויות לתכנית האב

- הטמעת אתרים בנספח שימור
- פוטנציאל לפיתוח תיירותי / מסחרי
- הגנה ושמירה על מרקמים, אתרים ומבנים קיימים
- הטמעת הנחיות מיוחדות לשמירה על איכויות המרקמים הוותיקים



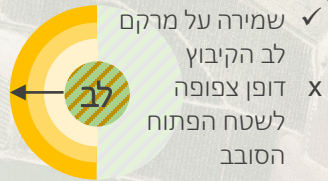
אתרים בסקר שימור (2016)

- רמת ערכיות
- נמוכה
- רגילה
- בינונית
- גבוהה

בעבודה



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

בחינת פתרונות במסגרת תכנית המתאר

מהלך משלים לעדכון גודל מקסימלי

שמירה על הקו הבחול ועל מאפייני הבינוי הקיימים



מיתון תכנית מתאר כוללת
למא מגידו



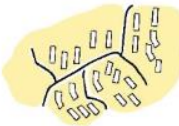
שימור תכנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בהיסטורי

- התכנון יותאם לכל קיבוץ בהתאם לרוח הנוף 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

חלופות יישוביות | סוגיות נוספות

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
- ④ בחינת שימושי תיירות פנים-יישוביים או צמודי דופן

צרכי ציבור

- ④ סימון אזורים אפשריים להרחבת או הקמת מתחמי שימושים ציבוריים אזוריים

ממשק עם שטחים פתוחים

- זיהוי שטחים פתוחים / אתרים צמודי יישוב לשימושי פנאי וקהילה מקומיים המהווים חלק מהמערכת היישובית
- שיפור / עיגון קו המגע וממשק היישוב עם השטחים הפתוחים הסובבים

תחבורה ותשתיות

- ⑤ מיצוי שטחי תשתיות מתפנים ואיתור חדשים במידת הצורך
- ⑥ הגדרת החיבורים למערכת הדרכים האזורית, שלד מערכת התנועה היישובית והנחיתה

בעבודה

