

תכנית מתאר כוללנית יואב – מפגש שיתוף עם ממלאי תפקידים בישובים 20.6.18

המפגש התקיים במועצה בהשתתפות: ראש המועצה, מהנדס המועצה, מנהלת החברה הכלכלית, כ- 20 ממלאי תפקידים מיישובי המועצה וחברי צוות התכנון.

בדברי הפתיחה צוין כי תכנית המתאר הכוללנית נמצאת בימים אלה בשלב מתקדם של גיבוש חלופות תכנוניות. החלופות התכנוניות גובשו על בסיס חזון המועצה שהוגדר לפני כ- 7 שנים אל מול מציאות של צמיחה מואצת, ממנה נגזרים אתגרים מהיבטים שונים: קהילתיים, שמירה על המרחב הכפרי, לחצי פיתוח ברמה הלאומית ופתוח כלכלי רצוי שיאפשר למועצה שמירה על רמת שרות נאותה לתושב. במפגשי שיתוף הציבור וסקר אינטרנטי, שנערכו לפני מספר חודשים ביחס לתכנית המתאר, אוששו עיקרי חזון המועצה ונגזרו מהם יעדי התכנית הכוללנית.

צוות התכנית והיועצים בתחומים השונים בהם עוסקת התכנית, אספו מידע רחב ומגוון על המועצה בכללותה ומידע על הישובים בפרט. המידע נאסף, בין היתר, גם בפגישות קודמות שהתקיימו עם נציגי הישובים לפני מספר חודשים.

תכנית המתאר הכוללנית של יואב היא בהובלת המועצה האזורית יואב, בשיתוף כל בעלי העניין במרחב כגון גורמי התכנון ומשרדי הממשלה הרלבנטיים. תהליך הכנת התכנית הינו מורכב וסוגיות ונושאים שונים העולים במהלך העבודה, אמורים להניע תהליכי משנה ובעקבותיהם שינויי תפיסה ו/או גישה גם אצל גורמי התכנון.

להלן עיקרי הדברים שהוצגו על ידי מיכל בן שושן ועמית קליין ממשרד לרמן בן שושן, המוביל את התכנון:

מטרת המפגש: הצגת המהלך התכנוני הכולל והראיה הכלל מועצתית, כדי ליצור קונטקסט רחב יותר לדיאלוג עם הישובים ולקבל היזון חוזר וזיהוי סוגיות נוספות רלוונטיות, לקראת פגישות נוספות עם הנהגת כל ישוב, שיתקיימו במהלך חודש יולי.

התכנית במהותה דו- רובדית ומתייחסת לרובד הכללי של המועצה ולרובד של כל ישוב. נדרש לבחון מחדש מדי פעם את הסוגיות והנושאים בהם קיים ממשק בין שני הרבדים.

סוגיות עיקריות שנבחנו:

- ✓ הזיקות ויחסי הגומלין של המועצה עם הישובים העירוניים שנמצאים בתהליכי פיתוח אינטנסיביים (בקריית מלאכי למשל מתוכננת שכונה חדשה של 15,000 יח"ד ובקריית גת כ- 40,000 יח"ד בסמוך ולעיתים על חשבון שטחי השיפוט של המועצה).
- ✓ פיתוח המרחב החקלאי והדגשת הערכים הכלכליים, הנופיים והתרבותיים של החקלאות במועצה (בהקשר הזה נותחה בין היתר השונות בין החקלאות ממזרח וממערב לכביש 6).
- ✓ שמירה והעצמה של המרחב הכפרי. ניתוח מעמיק של השטחים הפתוחים, כולל התייחסות למסדרון האקולוגי הארצי, ערוצי הנחלים אגני ניקוז ועוד, כדי להגדיר מרחבי "אל געת" ואזורי חיפוש אפשריים לתשתיות לאומיות.

- ✓ בחינה לעומק של ההיבט התיירותי, במטרה להגיע למימוש הפוטנציאל התיירותי-כלכלי של המרחב ולאפשר במסגרת תכנית המתאר הכוללנית את התשתיות הנדרשות לכך.
- ✓ בחינת הנושאים הנגזרים מהגידול הדמוגרפי המתוכנן והרצוי, כאשר בחינת ההרחבות המקודמות על ידי הישובים תעשה במשותף עמם, מתוך מטרה להגיע יחד להסכמות לגבי היקף ההרחבה ומאפייניה ולקיים על כך דיון בהמשך גם עם גורמי התכנון.
- ✓ הצגת חלופות אפשריות לפריסת שירותי הציבור, קביעת אשכולות שרות ומתן תשתית סטטוטורית מתאימה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית, שלא תגביל את הדיון הפנימי וקבלת החלטות בנושאים אלו בעתיד.
- ✓ בחינת הנושאים של הפיתוח הכלכלי, הן מן ההיבט של המועצה – במטרה ליצור פוטנציאל לפיתוח כלכלי שיאפשר לה להעניק שירות מיטבי לתושבים והן מן ההיבט של התושבים – מתן אפשרויות של תעסוקה מתאימה בתוך הישובים להקטנת היוממות.

צוות התכנון הכין "תעודת זהות יישובית", אשר תישלח לכל אחד מהישובים לקראת המפגש שיתקיים עמם בחודש יולי. **בדיון עם הישובים יעלו סוגיות שונות כגון:**

- ✓ גודל ישוב מיטבי – האם רוצים להגיע ליעד יח"ד שנקבע בתמ"א 35 פחות או יותר?
- ✓ מגורים חדשים - מיקום רצוי, מאפיינים, מגוון, תמהיל יח"ד (לישובים שעדיין לא הכינו תכנית או לא סיימו הכנתה).
- ✓ אפיון המגורים, המרחב הציבורי, תנועת רכב וכד' - כחלק מתפיסת הקהילתיות והפיתוח של הישוב.
- ✓ תעסוקה שרצוי לאפשר בשטחי התעסוקה של הישוב (מה נכון ומה צריך לא רק במגבלות הקנייניות שמטילה רמ"י). שימושים אפשריים למבני ציבור שאינם בשימוש כיום (בעיקר בקיבוצים, כגון: חדר אוכל, מכבסה?).

סוגיות שהועלו על ידי המשתתפים:

אלי קולן (גלאון):

- מה התוקף המשפטי של התכנית לעומת המצב הקיים והאם התכנית הכוללנית לכשתקבל תוקף, תסייע לקדם ביתר קלות תכניות מפורטות של הישובים?

בנושא זה הובהר: טרם אושרה תכנית כוללנית במועצה אזורית. לא מוצע לישובים לעצור תכניות שבהם החלו. חלק ממטרת הרפורמה בחוק התכנון והבניה היא להעביר סמכויות לוועדה מקומית לאישור תכניות מפורטות התואמות לתכנית הכוללנית, כאשר תכנית כוללנית היא אחד מהתנאים, אך לא תנאי יחיד.

דודו קוכמן (כפר הריף):

- התכנית תשדרג את מעמד הוועדה המקומית, אך לא בטוח שסמכות הוועדה תאפשר לאשר תכנית מפורטת. מבקש לבדוק את המידע ביחס למה שיתקיים בפועל אם וכאשר תאושר התכנית הכוללנית.
- תמ"א 35 תוקנה לפני כשנה ותאפשר פניה נוספת להגדלה. לכן לא צריך להתייחס לתמ"א 35 כתקרת הזכוכית. יש חשיבות שכל ישוב יגדיר מהו הפוטנציאל שלו.
- לגבי המושבים ממליץ שלא לפרוץ את מגבלת תמ"א 35 בגלל שיווק המגרשים ע"י רמ"י במכרז חיצוני.

- אין פרוגרמה למבני ציבור בהתיישבות, להבדיל ממדריכים ונורמות לפרוגרמות במגזר העירוני. מצפה שתוכן פרוגרמה כזו ביחס ליישובים. חשוב שבמסגרת התכנית ייבחנו שטחי הציבור בכל ישוב ביחס לפרוגרמה שתוכן.
- מוטד מהשינויים בקהילות הכפריות, שבעקבותיהם הציבור לא מגיע לפעילות החברתית. לדעתנו נושא זה קשור לאופן תכנון המרחב הציבורי. המרחב הציבורי בתכנית צריך לתמוך בפעילות קהילתית.
- אנחנו נמצאים במועצה בה יש סיכונים לכניסת גורמים מוטי פיתוח מואץ. לכן, במסגרת התכנית מוצע לקבוע שטחים שיוגדרו בשת"פ עם הגורמים הירוקים כשטחים "ירוקים", שיחסמו איומי פיתוח לא רצוי.
- יש לבחון איך מייצרים עוד פוטנציאל של שטחי תעסוקה, לחיזוקה הכלכלי של המועצה.

מוקה כהן (נגבה):

- לא הייתי מחכה לאישור התכנית הכוללנית להגשת התכניות המפורטות על ידי הישובים. חייבים להתקדם עם התכניות ביישובים, בתיאום עם התכנית הכוללנית. לפי הניסיון, הוועדה המחוזית בודקת את ההתאמה לתכנית הכוללנית, גם כשהיא עדיין בתהליך.

המשך תהליך העבודה והקשר עם הישובים:

- במהלך יולי יתקיימו מפגשים פרטניים בין כל אחת מהנהגות היישובים וצוות התכנון: 3/7 - כפר מנחם, רבדים, גת, ורדון, נחלה 5/7 - גלאון, בית גוברין, קדמה, אל עזי 19/7 - נגבה, סגולה, בית ניר, שדה יואב, כפר הרי"ף.
 - מפגשים אלו מהווים הזדמנות לשתף בסוגיות הדורשות מענה תכנוני ובמהלכים תכנוניים מקומיים, הדורשים התייחסות במסגרת התכנית הכוללנית.
- על מנת להיערך למפגשים ולקיים אותם בצורה יעילה, מבקש צוות התכנון לשלוח מראש חומרים רלוונטיים - סוגיות לדיון, מסמכים מתהליכים תכנוניים שמתקיימים ביישובכם ועוד. במידה ומקודם ביישובכם מהלך תכנוני משמעותי, נשמח אם תגיעו לפגישה עם עורכי התכנית. במקביל תועבר ליישובים לקראת הפגישה "תעודת זהות יישובית" שהוכנה על ידי צוות התכנון, לקבלת היזון חוזר, הערות והשלמות. כמו כן תועלה המצגת לאתר המועצה.