

תכנית המתאר הכוללנית ותכנית אב לשטחים פתוחים למועצה האזורית יואב

סיכום ועדת ההיגוי מס' 3 - 5/7/20

שלב ד' - עקרונות תכנון וגיבוש החלופה הנבחרת

משתתפים:

מועצה אזורית יואב - מטי צרפתי הרכבי, ראש המועצה; הרצל אלעני, מהנדס המועצה; דורון קופמן, ענת זמיר, תנע ניהול פרויקטים
משרד החקלאות - רענן אמויאל
מנהל התכנון, מחוז דרום - רחל קטושבסקי, סגנית מתכנן המחוז
המשרד להגנת הסביבה - עדית אורלב
משרד הבריאות - איציק סלבו
קק"ל, מחוז דרום - גלעד גבריאלי
קק"ל, מחוז מרכז - ענבל אייזנברד
רט"ג, מחוז מרכז - מירה אבנרי, מתכנתת המחוז
רשות ניקוז שורק לכיש - אורית כפרי כהן, יואב שרפי
איגוד ערים לאיכות סביבה - רם סלהוב, מתכנן סביבתי
צוות התכנון - מיכל בן שושן, לרמן תכנון עיר ואזור – ראש צוות התכנון; חגית גייניאו אדיב - שיתוף ציבור; עופר מנור, גיאוקרטוגרפיה - אוכלוסייה, כלכלה וצרכי ציבור; פני גולדשמיד - שימור ומורשת; אסף שגיא, אתוס אדריכלות תכנון וסביבה; גיא רותם - ייעוץ אקולוגי; רז ארבל - ייעוץ תיירותי; בן ארדמן, גל תכנון וניהול מערכות אורבניות - תחבורה; ירון גלר - מים ביוב וניקוז

כללי

ב- 5/7/20 התקיימה וועדת היגוי שלישית לתכנית המתאר למועצה האזורית יואב. הוצגו עקרונות התכנון בתחומים השונים. הן בנושאים אזוריים כגון חקלאות, שטחים פתוחים ונחלים, תיירות ופיתוח אזורי והן בעניין הפיתוח היישובי. המצגת שהוצגה בוועדה מצורפת לסיכום זה.

עקרי הדיון

פיתוח תעסוקתי

- **מטי (בעקבות שאלות הבהרה):** בנושא הפיתוח האזורי - אחד האתגרים הגדולים שלנו בנייהול מרחב כפרי הם לחצי הפיתוח מול השימור ובעצם ההבנה שהמרחב הכפרי נותן גם מענה לפיתוח אזורי ולאומי. אנו מבינים שעלינו לאפשר זאת באופן מושכל ולקבוע איפה יכולים להיות המתקנים (תשתיות) ברמה הלאומית והאזורית. אילו אזורים במרחב שלנו הם כאלו שיכולים להכיל פתרונות לתשתיות ופיתוח ואיפה ברמה האקולוגית והערכית הלאומית לא ניתן.
- רוב הקיבוצים ביואב הם קיבוצים במבנה הקלאסי בהם כל התושבים נקלטים לחברות. חלק מהביטחון הכלכלי של היישוב והתושבים הוא תעסוקה תומכת יישוב. יש לתת את הדעת גם על האוכלוסייה המבוגרת הגדולה יחסית – שאין לה מספיק ביטחון כלכלי. חלק מתעסוקה תומכת יישוב באה לתת מענה גם להם.

אנו רוצים לדייק את נושא התעסוקה ביישובים. להגדיר אילו שימושים מותרים ולא מותרים בתוך האזור בהתאם לצרכים היישוביים. אין שאיפה להוסיף עוד כתמים לאזורים מועצתיים למעט האזורים הקיימים פת"י ופת"ד.

- עמית (בעקבות שאלות הבהרה):** בעניין תעסוקה תומכת יישוב, מדובר בשימושים מקומיים שלא יתחרו במוקדים עירוניים בהיבט תוכן והיקף: מלאכה, סטודיו, משרדים בהיקף מקומי, שימושים שנלווים לחקלאות כגון מסחר חקלאי ופיתוח תיירותי.

בהיבט מיקום – הכוונה היא שתעשייה יישובית תישאר באזורי תעשייה צמודי דופן בלבד, התעסוקה התומכת תתאפשר באזורי מבני משק ובלב הקיבוץ, תוך השמשה מקסימלית של מבנים וותיקים וכחלק מהרצון ליצור ערוב שימושים ולהחיות את לב היישובים. בוחנים אפשרות לאפשר חלק מהשימושים, כגון משרדים, גם באזורי המגורים.
- שמיר, לשכת התכנון:** חשוב לוודא מימוש אזורי תעסוקה צמודי דופן, רק לאחר שמוצו האפשרויות הקיימות בתוך היישובים. חשוב לוודא כחלק מהגדרה ברורה שקודם כל ממצים את האפשרויות בתוך היישובים.
- רענן, משרד החקלאות:** יש לקחת בחשבון החלטות קיימות של רמ"י. לבחון שוב את ההחלטות לגבי נושא התעסוקה היישובית.

פיתוח עיתידי בקדמה

- מטי:** רואה את קדמה כאזור מופר שעתיד להיות מופר עוד יותר. רצועת הרוחב של קדמה יושבת על עורקי תנועה ראשיים, מסילת רכבת, על קו חשמל מזרח-מערב, ולכן מרגישה שברמת האחריות הלאומית אי אפשר להתעלם מזה. כבר כיום מקודמת תכנית מסוף שינוע מטענים, תכנית למתקני כליאה.
- עדיה, המשרד להגנת הסביבה:** מזכירה את החלטת הוועדה המחוזית בעניין קדמה לפיה הוועדה לא מעוניינת לאפשר גם בעתיד פיתוח כגון שטחי אחסנה וכו'. במרחב שטחים שזוהו כאזורים עם ערכי טבע גבוהים, אם סיום הכרייה יש לאפשר את שיקום המרחב כשטח פתוח. העמדה של הגנ"ס היא שלא נכון להתייחס לאזור זה כאזור תעסוקה או אחסנה עיתידי, גם לא ברמה הכוללנית.
- רענן, משרד החקלאות:** אנו רואים את שטח זה חוזר לחקלאות ברובו. זאת היתה גם הכוונה בתמ"א 14/ב. מההיבט השני אנו רואים שהתפיסה של שיתוף תעסוקה בין מועצות אזוריות וערים מובילה לזליגת ההכנסות מהכפר לעיר. עולה השאלה – איך מייצרים ביטחון תעסוקתי שאזורים שיוקמו ישמשו את המועצה לאורך זמן?
- רחל, לשכת התכנון:** התקבלה חלטה וועדה בעניין תכנית הכרייה המפורטת ולא בהכרח רלוונטית לראייה הכוללנית. יחד עם זאת לא חושבת שנכון לסמן את זה כאזור ברור לשימוש ברמה לאומית, אלא לסמן כשטח לבחינה לצרכים עתידיים. כרגע שטח זה לא מיועד לתעסוקה או תעשייה וההחלטה צריכה להתקבל על יד הוועדה, בשיתוף הגופים השונים לרבות רמ"י שלא נוכחים כאן. גם סימון סימבולים במסגרת הכוללנית דורש בחינה

מעמיקה יותר ולא בטוח שבנקודת זמן זו אנחנו יודעים להגדיר את צרכי הפיתוח במרחב זה.

חקלאות

עדית, המשרד להגנת הסביבה:

- גבול בין הנחל לפעילות החקלאית - חושבת שהכוללנית יכולה להתוות את העקרונות והדרך שבה היא רואה את הממשק בין חקלאות לנחל. לא בהכרח בפירוט, אך באופן שיאפשר לתכניות מפורטות לקבוע גבול מפורט בהתאם לעקרונות הרצויים.
- סימון אזורים מרוכזים למבנים חקלאיים של בית ניר וגלאון - דרושה התייחסות להיקפי הפיתוח האפשריים שם.

רענן, משרד החקלאות:

- המשרד יתנגד לתפיסה שהופכת את כל מזרח המועצה לחקלאות פתוחה שאינה מאפשרת כל בינוי. יש תכנית מפורטת מאושרת (102-02/1) שמאפשרת בתי צמיחה גם באזור זה.
- לא מקבל את התפיסה שכל מזרח המועצה הוא מסדרון אקולוגי שמשמעותה הגבלת השימושים החקלאיים. מבקש שלא לייצר מצב בו החקלאות במזרח המועצה "נכה".
- גם במערב המועצה - לא מקבל הטלה גורפת של מגבלות הנובעות מרצועות נחל ומסדרונות אקולוגיים על החקלאות הגובלת ומבקש שנושא זה יוצג באופן מפורט למשרד החקלאות.
- לסיכום, מבקש שיתקיים תיאום מפורט מול המשרד בעניין הבינוי החקלאי

התייחסויות נוספות

עדית, המשרד להגנת הסביבה:

- **אתר כלנית** - פיתוח אתר כלנית מותנה במימון של אתרים אחרים כולל אפעה. בנוסף, כל הגופים הירוקים מתנגדים לו והוא כנראה לא יפותח. עם זאת המשרד אינו רואה צורך בחיפוש אתר הטמנה חלופי במרחב, בוודאי שלא בשטחים פתוחים. ככל שהמועצה מעוניינת לבחון פתרונות קצה אחרים, אלו צריכים להיות בהתאם לסוג האתרים אליהם מכוון המשרד כיום, בהיקפים קטנים ובאזורים מופרים.
- נכון לקיים חשיבה עם המושבים והקיבוצים על הפיתוח העתידי. מבקשת לראות בהמשך הצגה של המחשבה שנעשתה יחד עם כל יישוב.

גלעד, קק"ל - מרחב דרום:

- ברוב המרחב אושרו תוכניות מפורטות ליער על בסיס תמ"א 22/תמ"א 1 או מקודמות תוכניות כאלו ששעברו תהליכי תכנון ארוכים. ההתייחסות של הכוללנית ליערות צריכה להתבסס על התכניות המפורטות האלו.

- נחלים – תומכים בהטמעת עקרונות תכנית האב שורק-לכיש. אך מבקשים שלא יקבע ייעוד של נחל באופן גורף על כל הנחל :
- במקומות בהן הייעוד הוא יער/נטיעות בגדות נחלים – חשוב לשמור על ייעוד זה כייעוד מוגן.
- מציעים ראסטר מעל הייעוד במייצג את רצועת הנחל ויאפשר לתפוס גם רצועה יותר רחבה – ולרצועה זו לתת הנחיות מיוחדות שיתאימו לתוכנית האב.
- תיירות – חלק מהמוקדים התיירותיים הם בממשק לחלקי יער, על כן מבקשים ישיבת תאום מפורטת יותר.
- יער קוממיות – מכינים תוכני מפורטת בה יש נספח קליטת קהל עם כל המוקדים והתחברות שבילי אופניים למוקדים בסביבה. וישמחו לתף מהידע שלהם ולהעשיר התוכנית.

ענבל, קק"ל - מרחב מרכז:

- מוקד תיירות ליד יער חרובית – מבקשים להבין לעומק ולקיים פגישה סביב נושא התיירות באזור והשילוב עם מערך הטיילות של קק"ל.
- חושבת שנדרשת הרחבה של ההתייחסות לנושא התשתיות :
- כביש 39 – עכשיו בשלב בחינת חלופות. חושבת שנדרשת אמירה יותר החלטית של התכנית בעניין, לאור החשיבות הרבה שמקנה התכנית לשטחים הפתוחים ובפרט למזרח המועצה.
- קו 400 מגזר וצפית לכיוון חולדה – חוצה את נחל חרובית. מבקשת שביחד תיבדק אפשרות וגמישות במקום של קו החשמל באופן המצמצם את הפגיעה ביער חרובית.
- ממשק יער - יישוב – רוצה לקבל את החומר כדי שתוכל לתת דגשים ולהעיר במקומות בהם הממשק בעייתי.

ולאד , רשות העתיקות:

- שילוב אתרי ארכיאולוגיה וערכי מורשת בפיתוח התיירותי - נערכו בעבר מספר עבודות רעיוניות שכדאי שישולבו בתכנית :
 - עמק בר כוכבא שמתחבר לכל הסיפור של בית גוברין, אמות המים ודרך עולי הרגל הקדומה לירושלים, אבני המיל, אמת מים וכו'
 - דרך האבירים – מתחברת לסיפור של נחלה.
- תכנית המתאר תשאף "לספר את הסיפור של המרחב", גם בעזרת התייחסות לעבודות הקודמות שנערכו, זאת במסגרת נספח התיירות של התכנית. יש גם לחשוב, יחד עם רשות העתיקות, כיצד לנצל את התוכנית כפלטפורמה סטטוטורית לפיתוח תיירות מבוססת מורשת.

רחל, לשכת התכנון:

- מעוניינת לראות יותר שיח משותף והתייחסות לממשקים עם רשויות גובלות - מטה יהודה סביב נושא התיירות, קריית גת סביב הרחבת כרמי גת והפיתוח התעסוקתי וכי
- נושא הרחבת היישובים – הוצגה דוגמא אבל אשמח לראות את זה לגבי שאר היישובים במסגרת הצגה מפורטת בלשכת התכנון.
- נושא התיירות - נערך שיתוף ציבור ועבודה עם היישובים, אך יש לוודא שהתפישה שמדברת על פיזור מוקדי התיירות תואמת את עמדת היישובים.

שמיר, לשכת התכנון:

- מתוכננת תחנת רכבת שיכולה לשרת את אזור דרום המועצה וראוי שתקבל ביטוי בתכנית.
- חשוב לוודא מימוש אזורי עסוקה צמודי דופן, רק לאחר שמוצו האפשרויות הקיימות בתוך היישובים. חשוב לוודא כחלק מהגדרה ברורה שקודם כל ממצים את האפשרויות בתוך היישובים.
- שבילי אופניים - יעביר את התכניות הרלוונטיות שמוכרות ללשכה במרחב
- שטחים פוטוולטאים - חשוב לפתח מדיניות ברורה במסגרת הכוללנית לאור הבקשות הרבות שמגיעות לוועדה.
- היישוב אל עזי – מבקשים לדעת מה מתוכנן לגבי יישוב זה וכיצד מוטמע בתוכנית הכוללנית.

אורית, רשות ניקוז שורק לכיש:

- אזורים מופרים - לא ממליצה לסמן כשטחים פוטנציאליים לפיתוח יוזמות לאומיות. יוזמות אלו אינן בהכרח לטובת המועצה וסביר להניח שיגיעו למרחב גם ללא עידוד מצד הכוללנית.
- מערך שבילי האופניים - חשוב לבדוק את הנושא מול הרשויות האחרות שעוסקות בכך ולייצר חיבוריות עם מערכים בסיבה. חשוב לבחון את נושא היוממות ואת הקשרים החברתיים וההליכתיות בין היישובים ולא רק טיילות.
- בנושא הערכיות האקולוגית – מציעה, לצד ניתוח המאקרו, לבחון גם מוקדים נקודתיים כמו מעיינות שעשויים להיות בעלי חשיבות לשימור ואף להשפיע על התמונה הכוללת. יש לחדד את ההתייחסות למסדרונות האקולוגיים.
- ההטמעה של עקרונות תכנית האב לאגני שורק לכיש חשובה. עם זאת, חשוב לחדד ולדייק את העבודה לגבי הנחלים - לקבוע את גבולות רצועות הנחלים ברזולוציה כוללנית עבור תכניות מפורטות עתידיות, תוך קביעת רוחב רצועה משתנה בהתאם למאפייני מקטע הנחל. בנוסף, להראות מה החתכים המתאימים לנחלים המסומנים בתוכנית. אם יש נחלים שאינם במתאר אבל רוצים להוסיפם (כי הם איכותיים) זאת ההזמנות להוסיפם.

- שטחי הצפה ואיגומי ויסות והשהייה – מבקשת להטמיע שטחים שזוהו על ידי רשות הניקוז ואף הוטמעו בתכנית האב. שטחים אלה יש לעגן עכשיו, לסמנם ולתת הוראות בתקנון במסגרת תכנית המתאר. הנחייה תקנונית הקבועה של רשות הניקוז קובעת גם שכל תכנית יישובית תידרש להראות אזורי השהייה בתחומה.

איציק סלאבו, משרד הבריאות:

- מבקש להוסיף התייחסות לנושאים הבאים ולתאמם עם משרד הבריאות: קידוחי מגן, שטחים שמושקים בקולחין, סמיכות ושמירת מרחקים בין תעשיות רגישות, פל"ח – להציג עבור כל ישוב כיצד תשפיע תוספת המים הצפויה, וכן בנוגע לתוספת מסחר.

ישי טלאור, משרד התחבורה:

- מבקש שתהייה התייחסות לתכניות פיתוח רלוונטיות במרחב: הרחבת כביש 383 כהמשך לכביש 39, קדמה – תקודם בות"ל תכנית למסוף אגרגטים, מסילת נען ב"ש – תכנית מקודמת בות"ל, תכנית נפת אשקלון, תחנת רכבת כרמי גת – מעריך שסיכוייה להתממש נמוכים, תחנת רכבת קרית מלאכי – תלויה בפיתוח קרית מלאכי.
- הרחבות יישובים – המודל הכפרי, המבוסס על מודל ללא רכבים במרכז היישוב, שהוצג זוכה לתמיכת משרד התחבורה, בעיקר מסיבות בטיחותיות.
- מבקש שיערך תיאום ופגישה עם יועץ התנועה של התכנית.

מירה אבנרי, רט"ג:

- לא הספיקה להציג את עמדותיה בשל התארכות הפגישה ויתקיים מולה תאום מפורט.

סיכום

- בשלב העבודה הנוכחי נערכים מסמכי התכנית בהתאם לעקרונות שהוצגו בישיבה. צוות התכנון והמועצה יתייחסו להערות שעלו בפגישה בעריכת המסמכים וטיטות ישלחו להתייחסות חברי הוועדה בהמשך.
- במסגרת שלב העבודה הבא יתקיים תיאום מפורט עם כלל הגורמים ובעלי העניין במרחב לרבות: לשכת התכנון, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה, רט"ג, קק"ל, רשות הניקוז, רשת העתיקות ועוד.
- המועצה וצוות התכנון שואפים להתחיל בקידום התכנית במוסדות התכנון, לאחר סבב תיאומים עם בעלי העניין, עד סוף השנה.