

**תכנית מתאר כוללנית שדות נגב
פרוטוקול ועדת היגוי רביעית
מיום 22.12.2019**

נושא הישיבה: סוגיות תכנון

משתתפים:

צחי עסיס, מהנדס המועצה האזורית שדות נגב
אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון
דוד לפלר, יו"ר הועדה המחוזית דרום, מינהל התכנון
תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום, מינהל התכנון
רחל קטושבסקי, סגנית מתכנתת מחוז דרום, מינהל התכנון
יצחק כהן, מהנדס העיר נתיבות
דליה כורס טמיר, רכזת תכנון מועצה אזורית אשכול
אברי לבני, משרד הבינוי והשיכון
ריהאם אבו עדייה, משרד הבינוי והשיכון
אלון אורון, משרד החקלאות
עדית אורלב, המשרד להגנת הסביבה
איתי קרן, המשרד להגנת הסביבה
גלעד גבריאלי, קק"ל
בעז פרייפלד, רט"ג
עופר שאולקר, רשות הניקוז שקמה-בשור
שחר יסינובסקי, מנהל היחידה הסביבתית נגב מערבי
שמעון אלפסי, מנהל פרויקטים מטעם מועצה אזורית שדות נגב
עמנואל סדון, מנהל פרויקטים, משב"ש
דיאנה קורץ, לשכת תכנון מחוז דרום, מינהל התכנון
רינה קרוגליאק, יועצת נוף ללשכת התכנון מחוז דרום
ליהי דאלי מאיר, האגף לתכנון מקומי, מינהל התכנון

חברי צוות התכנון:

עדן בר, ראש צוות, תכנית מתאר מועצה אזורית שדות נגב
עידו שניצר, מרכז תפעול מנהלי ומתכנן
עירא עברי, מודוס – יועץ שיתוף הציבור, חברה ופרוגרמה לצרכי ציבור
ליאור וולף, צור-וולף - יועץ נוף
אהוד חסון, יועץ כלכלי
רונית ניר, יועצת תיירות
רון לשם, לשם-שפר - יועץ איכות הסביבה
דוד ילזו, ה.מ.ד.י. הנדסה - יועץ מים, ביוב וניקוז
ענת אסתרליס, יועצת שימור
גיי קפלן, אייל קראוס הנדסת תנועה - יועץ תנועה
מנחם אדר, אקולוג
קסניה גור, מתכנתת, בר-לוי-דיין אדריכלים
מור אשכנזי, צור וולף

דברי פתיחה

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי, ציין כי זו תהיה ועדת ההיגוי האחרונה. לאחר מכן צוות התכנון יחל בהכנת מסמכי התכנית. שינויים נוספים בתכנון, במידה ויהיו, יועברו להתייחסות במייל לחברי ועדת ההיגוי.

מסמכי התכנית יוכנו לפי תבנית סט מסמכים של תכנית כוללנית למוא"ז, על פי המתכונת הבסיסית של התכניות המתאריות שהגיעו לשלב המסמכים - במגידו במרחבים

עדן בר, ראש צוות התכנון, מנה את הנושאים בהם תתמקד הישיבה: סיכום- הלוגיקה של תכנית המתאר הכוללנית, נספח יחידה שלישית בנחלה, סקירה של סוגיות תנועה, עדכונים בנושאי: נוף, חקלאות, אקולוגיה, ונושא "מסדרון התעסוקה".

1. מסדרון התעסוקה

עדן בר, ראש צוות התכנון, הציג את הרעיון לפיתוח מרחב תעסוקתי ברמה ארצית במרחב שדות נגב ונתיבות, בין מסילת הרכבת לאזור התעסוקה בנ.ע.ם, המבוסס על עיבוי וחיזוק התעסוקות הקיימות במרחב, והוספת ערך מוסף של שלוחת מסילה עד לפארק נ.ע.ם. הוסיף כי החשיבה שברקע הרעיון המוצע היא תכנונית ועוסקת בפוטנציאל המרחבי – כלכלי של האזור, וחפה מחשיבה של גבולות שיפוט בין רשויות, שעליהם יוחלט בעתיד. הדגיש שתואי מסילת הרכבת העקרוני חולף מצפון לתכנית של הרחבת גבעולים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי ציין כי התכנון המוצע משקף חשיבה אזורית מתכללת ומשופרת שתטיב עם הרשויות במרחב. התכנית באה לאפשר את ההיתכנות לשימוש ברכבת בחשיבה לטווח ארוך ובדגש על שילוב הרכבת ואזור התעסוקה. הוסיף כי שיקולים של הסכמי ארנונה אינם בטיפול של התכנית הכוללנית.

תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום ציין כי מדובר ברעיון מצוין לטובת האזור כולו, העושה הגיון בסדר המרחבי, ומציע שדרוג משמעותי לפארק נ.ע.ם. הסביר כי שלוחת מסילה שתשרת את נ.ע.ם בצמידות לכביש אזורי קיים 2444 היא נכונה, ומציע שתישמר במסגרת התכנית הכוללנית רצועה לתכנון לטובת שלוחה זו.

יצחק כהן, מהנדס העיר נתיבות ציין כי ישנה הרחבה של מושב גבעולים שהוחלט להפקידה, ושדה פוטו וולטאי מאושר באזור מסדרון התעסוקה. לכך התייחס צוות התכנון וציין כי אזור התעסוקה המוצע אינו פוגע בתכנון המקודם.

2. התייחסויות כלליות לנושא הרחבות יישובי המועצה

עדן בר, ראש צוות התכנון סקר באופן תמציתי את ההרחבות המוצעות ביישובי המועצה במסגרת התכנית הכוללת, שגובשו בתיאום עם נציגי היישובים ולשכת התכנון המחוזית. התכנון המוצע לכל יישובי המועצה הוצג בוועדות ההיגוי הקודמות, והחומרים שמוצגים בוועדה זו מהווים סיכום הדברים. ההרחבות מוצעות תוך התאמה ליישובים השונים, שמירה על אופי וזהות מקומית-כפרית, שמירה על השטחים החקלאיים והתכנסות להרחבות בשטחי ה"מחנה", ויצירת תכנון המכוון למימוש בשלבויות ובמקבצים ומנות קטנות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי הדגיש כי ההליכה החוצה להרחבות על חשבון שטחים חקלאיים פעילים היא המוצע האחרון. בכל יישוב שהדבר אפשרי, מוצע עיבוי פנימי בגבולות המחנה (infill), שאינו פוגע בתפקוד החקלאי.

צחי עסיס, מהנדס המועצה התייחס לתכנון המוצע לעלומים – בשלב א' כיוון ההתפתחות ידוע (כ-50 יח"ד) ועליו להיות מקודם במהרה בוועדה המחוזית. התכנית הכוללת מסמנת כתם מתארי גדול יותר, שהוא המסגרת התכנונית להרחבת היישוב בשלב ב'. זה מסומן כך, על מנת שבמפורטת העתידית של שלב ב' לא ייערך דיון מתארי נוסף בנושא כיוון גדילת היישוב.

שחר יסינובסקי, מנהל היחידה הסביבתית נגב מערבי ציין כי יש להתכנס להרחבות צמודות דופן ככל הניתן בשל הממשק בין קרקע חקלאית פעילה (ריסוסים) למגורים.

מושב שוקדה

תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום ציין כי תוספת נחלות חקלאיות למושב היא החלטה דרמטית, ויש לבחון ולהעריך את האופי החקלאי של היישוב קודם לכן, על מנת להצדיק את המהלך הזה. לעניין הפריסה המרחבית, ציין כי מעדיף תבנית הרחבה משקית לכיוון דרום מערב, באופן שאינו "עוטף" את הנחלות הקיימות.

אלון אורון, משרד החקלאות ציין כי הפרוגרמה החקלאית לשוקדה מאושרת והקיבולת היא 120 נחלות (54 בפועל). הוסיף כי נכון שהעורף הלוגיסטי יהיה צמוד למגורי של הנחלה.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי סיכם כי בנושא שוקדה תיערך ישיבה מקצועית נוספת עם נציגי היישוב והמחוז.

3. שלד דרכים מועצתי ודיוק מערך כבישים אזורי בין זרועה ליושיביה

גיי קפלן, הציג את עבודת הרקע לגבי דרך מאושרת יושיביה-זרועה, השתלבותה במערך התנועה המועצתי והאזורי ביחס לעומסים החזויים באזור, וכן את דיוק של התוואי המוצע ואפיונו. הזכיר כי מדובר בשינוי ושיפור של 2 תוואים מאושרים סטטוטורית לפי תכנית המתאר עזתה ברוחב של 30 מ' כל אחד: סימון לביטול של תוואי אחד, העברת התוואי היחיד תוך פגיעה מינימלית בתפקוד החקלאי, צמצום משמעותי של רוחב זכות הדרך המאושרת (ל-14 מ') ומתן אפשרות למושב זרועה להתפתחות עתידית לכיוון דרום.

אלון אורון, משרד החקלאות הציע לבחון דיוק של התוואי בצדו המערבי כך שיחפוץ למטרוקה.

תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום הסביר כי לדעתו אין נחיצות לחיבור מקומי זה. השדרוגים המתוכננים ע"י נת"י באזור זה הכוללים תכניות מפורטות מאושרות (מחלף הגדי, שדרוג כביש 293) מספקים מענה מלא לכל בעיות התנועה במרחב.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי ציין כי החתך שהוצג הוא חתך שמאפיין סביבה עירונית. יש להציע חתך מצומצם עוד יותר באופי של דרך שאינה באזור מבונה.

4. נספח יחידה שלישית בנחלה

עדן בר, ראש צוות התכנון הציג את נספח היחידה השלישית בנחלה, שיהווה נספח עקרוני המנחה את הכנתן של מפורטות בנושא בסמכות מקומית. הנספח יכלול הנחיות לגבי אפשרויות למיקום היחידה השלישית בנחלה, קווי בניין וגישות, גובה הבינוי, וחזית הנחלה לרחוב המושבי. במסגרת התכנית הכוללנית יינתן סל זכויות ייעודי ליחידה השלישית לכל מושב.

דוד לפלר, יו"ר הוועדה המחוזית דרום ציין כי האמירה העקרונית של תוספת יחידות בקונטור המבנים הקיימים (לגובה) היא מדיניות נכונה ויש לעודד את התוספות הללו.

שמעון אלפסי, מנהל פרויקטים מטעם מועצה אזורית שדות נגב ציין כי כדאי להנחות על "הצמדה" של זיקות ההנאה בין נחלות שכנות, על מנת לאפשר אפשרות עתידות למעבר דרך לעורף הנחלות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי ציין כי בקווי הבניין הנוכחיים, יש קושי להקים פל"ח ו-3 יחידות בנחלה לכן יש לבחון כיצד משנים אותם כך שניתן בחלקת המגורים להקים את השימושים המותרים. הוסיף כי קווי הבניין לא ייקבעו כמחייבים בתכנית הכוללנית, אלא ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם להנחיות שיינתנו בנספח במסמכי התכנית הכוללנית. סיכם כי אישור היחידה השלישית בהתאם לעקרונות הנספח המנחה יכול להיות מקודם ברמה המקומית במסגרת של תכנית מפורטת מועצתית, יישובית או נקודתית.

לעניין פל"ח ציין כי קיים כשל של מימוש פל"ח, וישנה כוונה לקדם עבודת מטה משותפת של מינהל התכנון ורמ"י למציאת פתרון לנושא.

5. חקלאות

תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום פירט כי במחוז דרום מתקבלות תכניות רבות להקמת חוות לולי פטם במשבצות המושבים. לעיתים מיקום חוות הלולים מוצע בלב השטח הפתוח ללא צמידות דופן לשטחים מופרים אחרים במשבצת. הציע כי תכנית המתאר הכוללנית תנסח כללים למיקום חוות הלולים שעל פיהם ייבחנו התכניות המפורטות, לרבות התרחקות מצירי נחלים ובחינה של ניצול דרכי גישה קיימות

בשטחים הפתוחים. הפנה לתכנית מפורטת 651-0614875 של חוות לולים במושב יכני, בה ניסח המחוז מדיניות עקרונית לגבי מיקום חוות לולים.
הוסיף כי הגישה שהוצגה בנוגע להנחיה להקמת חממות על 50% מהשטחים החקלאיים במרחב נחל גרר היא נכונה.

לירון אמדור, יועצת חקלאות ציינה כי בענף הפטס ישנם עודפים, ולהערכתה מדובר בענף החקלאי היחיד בישראל המצוי בעודף מבחינת היצע (ישנו בו שוק חופשי). הסבירה כי חוות לולי פטס הינם מתחמים גדולים שבשל שיקולים וטרינריים וסביבתיים אינם יכולים להיות בצמידות למגורים. כמו כן, בשל צורת הבנייה של חוות אלו וגודלן, אין עבורן מספיק מקום בחלק החקלאי של חלקות א'.
הציגה את ההנחיה המוצעת לשילוב בתכנית הכוללנית לפיה מבני משק וחוות לולים יעמדו בקריטריונים של צמידות דופן לחלק החקלאי של חלקות א' חקלאיות, לבינוי מבני משק קיימים, או לכל מוקד פיתוח אחר בשטחים הפתוחים בהם קיימת כבר הפרה של הנוף הפתוח.

רחל קטושבסקי, סגנית מתכנן מחוז דרום ציינה כי הגישה העקרונית שהוצגה לגבי מיקום החוות בצמידות מספקת למסגרת של תכנית מתאר כוללנית.

6. נושאים נוספים

תומר גוטהלף, מתכנן מחוז דרום ציין כי הרעיון של שדרות אקולוגיות ברמה מקומית המקשרות בין ערוצי הנחלים הוא טוב, וכי במקומות הספציפיים שהוצגו נכון לשמור על רצועת צמחיה לא מעובדת.

צחי עסיס, מהנדס המועצה האזורית שדות נגב ציין כי אתר לפסולת חקלאית מקודם ברמה מועצתית באזור סעד. התכנית הכוללנית תסמן את האתר בסימבול.

רחל קטושבסקי, סגנית מתכנן מחוז דרום הזכירה כי לפי תמ"מ 4/14/23 לפי סעיף 8.4.3 (סעיף 1) תנאי להפקדת תכנית כוללנית הוא הגשת תכנית אב לביוב לכן על המועצה להכין בהקדם תכנית זו.

טבלת מטלות:

נושא	אחראי לביצוע	לוי' לביצוע
1. הכנת סט מסמכי תכנית	צוות התכנון	4 חודשים
2. עריכת ישיבה מקצועית נוספת לנושא הרחבה משקית בשוקדה	צוות התכנון	מייד
3. תכנית אב לביוב	מועצה אזורית	מייד

רשם: עידו שניצר

תפוצה: מוזמנים ומשתתפים