

**הנדון: פולגון תימורים רובע אלה - דיון בבקשה להכרזה על מתחם מועדף לדיור לקראת
קבינת הדיור הקרוב**

הובא לידיעתנו כי התכנית שבנדון מיועדת להיות מקודמת במסגרת הותמ"ל והתקבלה בקשה להכרזתה בשבוע הבא.

ראשית אנחנו מתנגדים לתכנית המוצעת מטעמים רבים ובייחוד לניסיון לעשות מחטף ביצירת עובדות בשטח ע"י הכרזה של המתחם במטה הדיור כאשר נתנה לנו ארכה קצרה להגיב.

לצד הצורך הלאומי ביצירת מקומות דיור, המועצה האזורית יואב רואה חשיבות רבה גם בשמירה על השטחים הפתוחים שהם משאב המצוי במחסור במדינת ישראל.

המועצה איזורית יואב חרטה על דגלה את טיפוח המרחבים הפתוחים וערכי הנוף, הטבע והמורשת הייחודיים לאזור, תוך אחריות משותפת של תושביה ויישוביה לביטחון, לאקולוגיה, לאיכות הסביבה ולאיכות החיים – ציווי זה נכון וצריך להיות נר לרגלי מקבלי החלטות בשלטון המרכזי, תוך אחריות כלפי הדורות הבאים.

לפיכך, יצירת מתחמי מגורים חדשים בשטחים פתוחים צריכה להיבחן בקפדנות תוך שמירה על איזונים וקריטריונים ברורים שיהוו בסיס לתכנון בר קיימא מושכל.

בינואר לפני כשנה הוצג בפני הרשויות באזור מתווה ראשוני לתוספת יח"ד כלל ארצי בדגש על נפת אשקלון וזאת בהתאם להחלטת הממשלה מספר 2457 והיעדים שהוגדרו.

החלטת הממשלה מדגישה את החובה בתכנון איכותי המתחשב בעוגני תחבורה, תעסוקה וחינוך, **כאשר הממשלה רואה את ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי תוך דגש וחשיבות עליונה לשמירת השטחים הפתוחים.**

בטרם הכוונה להכריז על מתחם דיור לאומי "עצמאי" ראוי להציג את התכנית של "פולגון תימורים" בראיה כוללת ואת המשמעויות וההשלכות של מתחם המגורים כולו ולא בחלקיות המוצעת.

מרקם כפרי: התכנית המוצעת "דורסת" שטחים פתוחים איכותיים בעלי רגישות גבוהה ושטחי חקלאות מעובדים ומשתלטים על כ- 7000 דונם שטחים פתוחים, כאשר מחצית מהשטח בתחום המועצה האזורית יואב (כ- 3,200 דונם). השינוי המוצע יביא לכך שחלק מהיישובים הכפריים יהפכו להיות צמודי דופן למרקם עירוני, מה שיצור הפרה מהותית לפוטנציאל העיבוד החקלאי ולאורח החיים הכפרי.

מפגעים סביבתיים: המיקום שנבחר קרוב ומושפע ממפגעים סביבתיים משמעותיים: מט"ש תימורים שמוצע להרחבה ושדרוג, תחנות כח (באר טוביה, דליה וצפית חח"), קווי גז מזינים, מסדרון קו מתח עליון וכד'. כל אלו אינם עולים בקנה אחד עם יצירת מרקם מגורים איכותי ובהכרח מטילות ספק רב להתכנות המימוש עקב מגבלות וחסימי בינוי חמורים – מגבלות תח"ר, גובה בניה, מסדרון קו מתח עליון בעל השפעות קרינה ובטיחות ועוד.

מרקם עירוני חדש: התכנית המוצעת אינה עומדת בקריטריונים של החלטת הממשלה, אינה מציעה ציפוף או התחדשות עירונית במרקם הקיים בקריית מלאכי. למעשה, מדובר במתווה יקר ולא ישים - עיר חדשה נפרדת כאשר הצמידות לקריית מלאכי היא מלאכותית והמופרדת ע"י איזור תעשייה מסורתית. הניסיון להציג חיבור ע"י פתרון תחבורתי בעלויות עתק למשק הישראלי אינו ישים. בפועל אין התכנות לשילוב בין המרקם הקיים לבינוי החדש ולא תהיה אינטגרציה. לפיכך מדובר בתכנון עיר חדשה ולא בהרחבת ישוב עירוני קיים. אין יתרון למיקום המוצע כי בהכרח יהיה צורך בהוספת שטחים ציבוריים ושירותים עירוניים וקהילתיים נפרדים שלא נסמכים על אילו הקיימים בעיר הוותיקה.

המועצה האזורית יואב

לשכת ראש המועצה



להלן התייחסות לשטחי המועצה האזורית יואב בהיבט מועצתי וכללי:

1. **הישוב הערבי אל עזי** – התכנית מתעלמת לחלוטין מהיישוב אלעזי, ישוב ערבי מוכר הנמצא כעת בתהליך הסדרה תכנונית באמצעות שינוי תמ"מ. בתכנית לא מוצג חייץ חקלאי בין הבינוי עירוני המוצע ובין הכפר הערבי הקיים ולא ניתנה הדעת לשמירה על דרך גישה לישוב. מוצג מאגר מים (שלא ברורה תכליתו) ומתחם מגורים בצמידות לקרקעות הפרטיות של היישוב הערבי, אשר יפגעו מהותית באופי הכפרי של היישוב. האם ניתנה הדעת על צמידות הדופן של היישוב הערבי למרחב עירוני בבניה רוויה?
2. **משאב לאומי - תמ"א 14 ב'** - השטח המוצע הוכר כצורך לאומי לשטחי כריה וחציבה של חרסית ואושר לאחרונה בתמ"א 14 ב'. הכרייה אינה מתוכננת לעשור הקרוב מה ששיקום שטחי הכריה מבטיח שמירה על שטח פתוח.
3. **כפר הנוער קדמה** - השטח המוצע הוא שטח חקלאי מעובד המשמש כחייץ וכשטח פתוח בסמוך לכפר הנוער קדמה. היישוב "כפר הנוער קדמה" הינו בעל חשיבות חינוכית גבוהה ויש חשיבות למיקום המבודד יחסית בתוך רצף שטחים פתוחים. היצמדותו לאזור תעשייה אינטנסיבי תטיל צל כבד על המשך קיומו של היישוב.
4. **תכנית מתאר כוללנית** – המועצה נמצאת בתהליך הכנה של תכנית מתאר כוללנית אשר כוללת גם נספח תכנית אב לשטחים פתוחים. תכנית האב מדגישה את החשיבות הלאומית של המסדרונות האקולוגיים ורואה חשיבות עליונה בשמירתם כשטחים איכותיים לטובת הציבור ולטובת המרקם האקולוגי. התכנון המוצע ברובע האלה פוגע ברצף השטחים הפתוחים והמסדרונות האקולוגיים.
5. **מסדרון אקולוגי ארצי** - מסדרון אקולוגי לאומי חשוב עובר לאורך רצועת נחל האלה הנמצא בחלקו בתוך תחום התכנית המוצעת. התכנית אינה מראה שמירה על המשכיות וחיבוריות של המסדרון ומייצרת מחסום בחלק הצפון מערבי שקוטע את רצף המסדרון מערבה.
6. **חיבור מוצע לכביש 6** - המחלף המתוכנן על כביש 6 שונה מהמחלף המוצע בתמ"מ ובתמ"א 3 (הוזז צפונה). המחלף המתוכנן אינו ישים בהיותו ממוקם בתחום רצועת נחל האלה.
- לאור כל זאת אנו סבורים כי התכנית לא ראויה במתכונת המוצעת ויש לעשות חשיבה מחודשת לגבי המיקום והתחום המוצע להכרזה. יש לבחון הצמדות אמתית לעיר הקיימת ככל האפשר ובחינת ציפוף והתחדשות עירונית בטרם מתפרשים על שטחים פתוחים כה נרחבים.

דר' מטי צרפתי – הרכבי
ראש המועצה האזורית יואב

העתק:

מר זאב ביילסקי – יו"ר מטה הדיור
גב' דלית זילבר - מנהלת מנהל התכנון
גב' רונית מזר- מנהלת אגף בכיר לתכנון ארצי
גב' ורד סולומון ממן – אגף בכיר לתכנון, משרד הבינוי והשיכון
מר תומר גוטהולף - מתכנן מחוז דרום
מר קובי אביבי – ראש המועצה האזורית באר טוביה
צוות תכנון - יואב

מועצה אזורית יואב, ד"ן שקמים מיקוד 7981601

טלפון: 08-8500702 פקס: 08-8500757

www.yoav.org.il lishka@yoav.org.il

אף עזי

*

בית זאב

*

בית נ'ר

*

אף-און

*

את

*

ורדון

*

כפר-הריף

*

כפר מנחם

*

נאה

*

נחלה

*

סאלה

*

קדמה
כפר הנזר

*

רהדים

*

עדה יואב