

קִיבוץ יד מרדכי: מטרות ויעדים לתכנית האב

[המסמך אושר בועדת ההיגוי ביום 29.10.2007 לצורך הבאתו לדיון ואישור שיחת הקיבוץ]

1. רקע ומטרות התכנית:

מדיניות התכנון הממלכתית מגדירה לקיבוץ יד מרדכי תנאים תכנוניים שמאפשרים הכפלה ואף שילוש היקף אוכלוסייתו הנוכחי. בה בעת - קטנה אוכלוסיית הישוב הקבועה וחציון גילאי חבריה - עולה בהדרגה.

במקביל - מתפתחים תהליכי שינוי מבני במגזר הקיבוצי שמשפיעים על אופן תכנונם הפיזי של הישובים. תהליכי שינוי אלה משפיעים גם על קיבוץ יד מרדכי ויש להיערך לכך גם מן הבחינה התכנונית-פיזית.

תפקיד תכנית האב, שאופק זמנה נקבע לשנת 2020 [ואף מעבר לה], להביא ליצירת מדיניות תכנון כוללת לפיתוח הישוב שתאפשר את המשך קיומו של קיבוץ יד מרדכי כישוב כפרי, את גידולו הדמוגרפי ואת פיתוחו הכלכלי ותיצור תנאים פיזיים לתושביו שיבטאו באיכות מגורים, במגוון ורמת שירותי ציבור וקהילה, במערכת דרכים מסודרת ובאיכות סביבה.

לפיכך, מוצעות לתכנית האב ארבע מטרות-על, מהן ייגזרו יעדי התכנית:

- א. ניצול מיטבי של פוטנציאל הפיתוח שמאפשרת מדיניות התכנון הממלכתית לצורך הרחבת שטחו הבנוי של הישוב, בכפוף לאילוצים ולמגבלות שנובעים מתכניות מתאר רלוונטיות במרחב גיאוגרפי זה.
- ב. יצירת תכנית פיזית שתאפשר צמיחה דמוגרפית והתפתחות כלכלית לישוב - כתנאי למרקם חברתי מאוזן ולמערכת שירותים ההולמת את צרכיו.
- ג. יצירת סביבה פיזית שתאפשר איכות חיים טובה בכל תחומי הישוב.
- ד. יצירת תכנית פיזית גמישה שתאפשר, בעתיד, הכלת שינויים מבניים בעלי ממד מרחבי - בהתאם לרצון הקיבוץ והחלטותיו.

2. יעדי תכנית האב/הנחיות תכנוניות

יעדי התכנית נגזרים ממטרות-העל ומפרטים את הדרכים ואת האמצעים התכנוניים להשגת המטרות הללו.

2.1 יעד גידול האוכלוסייה בישוב - שימש בסיס דמוגרפי לתכנית האב

גודל האוכלוסייה עליו תתבסס תכנית האב יהיה בהתאם לגודל האוכלוסייה המרבי שמאפשרת תמ"א 35 לקיבוץ יד מרדכי, שהוא: 450 יח"ד/משקי-בית [כ-1,200-1,150 נפשות].

2.2 מגורים

אזורי המגורים בשטחו הבנוי של הישוב ובתחומי הרחבתו יחולקו ל-2 קטגוריות:

- אזורים של יח' דיור קטנות ["דיור זמני"]

- אזורים של יח' דיור גדולות/מגרשים

2.2.1 אזורים של יח' דיור קטנות ["דיור זמני"]

- א. יח' הדיור הקטנות יהיו חלק מאינוונטר הדיור הקיים ומספרן לא יעלה על 100 יח"ד.
- ב. גודל שטחה של יח' דיור קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.
- ג. אזורי יח' הדיור הקטנות לא יחולקו למגרשים ויישארו באחזקת האגודה החקלאית השיתופית.
- ד. יח' הדיור הקטנות ישמשו למגורים, על בסיס זמני, לבנים ולצעירים.
- ה. יח' דיור אלה לא יספרו במניין יח' הדיור המרבי שנקבע לקיבוץ יד מרדכי בהוראות תמ"א 35.
- ה. "הדיור הזמני" בקיבוץ יד מרדכי יכלול את יח' הדיור הקטנות שקיימות באזורי המגורים הבאים:

מבנים שמוצעים לסיווג כ"דיור זמני" [סה"כ: 94 יח' דיור קטנות]:

באזור המגורים הצפוני:

מספר המבנה	137	138	4	5	129	130	131	132	סה"כ: 8 מבנים
מספר יח' דיור במבנה	4	3	4	2	4	4	4	3	סה"כ: 28 יח"ד

באזור המגורים הדרומי:

מספר המבנה	14	15	16	19	20	34	35	36	38	39	40	41	43	44	סה"כ: 14 מבנים
מספר יח' דיור במבנה	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	סה"כ: 54 יח"ד

בנוסף, מוצע להעביר את 12 האשקוביות, בהן גרים צעירים [מבנים מס' 180, 181, 182] לאחד ממקבצי ה"דיור הזמני" וליעדן למטרה זו.

2.2.2 אזורים של יח' דיור גדולות/מגרשים: שדרוג הדירות וחלוקת השטח למגרשים

א. בתחום השטח הבנוי

1. למעט יח' הדיור הקטנות שיוגדרו כ"דיור זמני", יתאפשר שדרוגן של שאר דירות המגורים הקיימות, בין אם באמצעות תכנון להרחבה חיצונית ובין אם באמצעות איחוד דירות. [במידת הצורך, יגרע חלק ממבני הדירות הקטנות (ראה ס"ק 2.2.1 לעיל) ממצבת ה"דיור הזמני" ויחולק למגרשים].
2. שדרוג הדירות "הגדולות" יעשה על-ידי הגדלת מבני המגורים הדו-משפחתיים באמצעות הרחבה חיצונית בתחום המגרשים, ועל-ידי הפיכת "בתי הרכבת" [מבני רביעיות] למבנים דו-משפחתיים באמצעות איחוד דירות.
3. גודל מגרש מגורים: יהיה בין 350 ל-450 מ"ר נטו.

ב. אזורים מבונים שמוצעים לפינוי/בינוי עבור מגרשי מגורים חדשים:

1. אזור המתבן וסככת הטרקטורים [מבנים 607, 608].
2. אזור מגורי התאילנדים [נח"ל] והצעירים [אולפן] - בחלקו המערבי של אזור הקהילה.
3. צריפים ומבנים ממערב ובצמוד למבני "הגיל הרך" [מספרים: 24, 29-26, 33, 409]
4. אזור משק החי וחלק ממגרש החניה שליד "בית הדבורה והדבש" [האופציה הנ"ל תיבדק לאחר שתוכן פרוגרמה כללית לענף התיירות].

ג. אזורי מגורים חדשים:

סומנו 7 "אזורי חיפוש" לצורך בחינת חלופות תכנוניות עבור אזורי מגורים חדשים:

- מתחם G - אזור הפרדס [מדרום לבסיס משמר הגבול]
 מתחם A - אזור הנח"ל והאולפן לשעבר [מגורי תאילנדים וצעירים]
 מתחם B - אזור יער קק"ל [ממערב למגורי הצעירים והתאילנדים]
 מתחם C - שטח חקלאי ואזור מבני משק סטטוטורי [בין הדרך אל בית העלמין ויער קק"ל]
 מתחם D - מתחם הקרקע עליו עומד כיום מכון רדיית הדבש.
 מתחם E - מתחם קרקע ממערב לגבעת המוסד.
 מתחם F - מתחם קרקע מצפון ל- מתחם E.

2.3 אזור מבני ציבור ושירותי קהילה

תחום פרישתו המרחבי יתמקד בשלושה מתחמים שיסומנו בתשריט תכנית האב. האחד - כ"אזור מבני חינוך" ושני האחרים - כ"אזור מבני ציבור ושירותי קהילה":

2.3.1 אזור מבני חינוך

1. בהתאם להחלטת קיבוץ יד מרדכי - יועתק בית-ספר "חופים" מאתרו הנוכחי אל קריית החינוך העתידי ליד ביי"ס "שקמה" ויעבור לבעלות מ.א. חוף אשקלון.
תכנון קריית החינוך יתבצע ע"י מ.א. חוף אשקלון תוך יצירת מתאם בין תכנית האב של הקיבוץ לבין תכנית האב לפיתוח קריית החינוך.
[יש לוודא כי קריית החינוך תתוכנן על בסיס פרוגרמה ארוכת טווח].
2. אזור מבני החינוך של "הגיל הרך" יישאר באתרו הקיים ובחלק ממבני ביי"ס "חופים" [יידרשו כ-13 מבנים עבור "הגיל הרך" וחינוך משלים לילדי ביי"ס - לעת הגיע הישוב לגודלו המרבי]. בנוסף, ייבחן אופן ניצולם של מבנים "עודפים" המשמשים כיום את ביי"ס "חופים".

2.3.2 אזור מבני ציבור ושירותי קהילה

1. רוב שירותי הציבור והקהילה [למעט המרפאות ובית הסיעוד] ירוכזו באזור חדר האוכל ו"מבנה השירותים" [שבו ממוקמים כיום "שירותי האבקה יד מרדכי" ו"ביועוז"].
2. שירותי הקהילה שממוקמים, כיום, ב"גרעין הישוב הישן" [מכבסה, מחסן בגדים, ספרייה, מתפרה] יישארו באתרם. ובמקביל - ייבחן אופן שימושם של מבנים סמוכים המיועדים לשימור.

2.4 אזור מבני המשק ואזור תעשייה - כיווני פיתוח:

1. אזור תעשייה ובתי מלאכה: יורחב לכיוון מזרח על חשבון "שטח פרטי פתוח" [מגרש הכדורגל] ובמידת האפשר לכיוון צפון.
2. מכון רדית הדבש וגידול המלכות: יועבר בעתיד למקום אחר [מיקומו העתידי יקבע בהמשך].
3. אזור מבני המשק הקיים: יורחב לכיוון דרום ודרום-מערב ויכלול בתחומו את בית האריזה.
4. אתר חדש לפיתוח מפעל "שירותי האבקה יז מרדכי": במסגרת הכנת החלופות התכנוניות יוצגו אתרים חלופיים לפיתוח המפעל.

2.5 תיירות ואתרי מורשת

בהתאם לפרוגרמת פיתוח ענף התיירות [שתעשה ע"י צוות התיירות] ישולבו מרכיביה בחלופות תכנית האב.

2.6 אזורי ספורט ונופש

מיקומם העתידי ייבחן במסגרת חלופות תכנית האב.

2.7 דרכים וחניות

1. תיבחן חלופה תכנונית לכביש כניסה חדש לישוב.
2. מערכת הדרכים והחניות ב"שטח המחנה" הקיים תהיה ברובה היקפית ולאורכה יתוכננו מגרשי חניה ציבוריים.
3. הגישה לקריית החינוך ["שקמה"+"חופים"] תועבר אל הדרך ההיקפית שנתיבה יעבור ממזרח לאזור התעשייה המורחב ותוביל אל תחנת היסעים מצפון לבית הספר.
4. מערכת הדרכים באזורי המגורים הקיימים תישען ברובה על מערכת הדרכים והחניות ההיקפית. יחד עם זאת, אל כל מגרש מגורים יגיע שביל גישה שיאפשר תנועת רכב חירום/שרות, אך ללא אפשרות להחניית רכב פרטי. חניות לרכב פרטי יהיו בעיקר במגרשי החניה הציבוריים.
5. מערכת הדרכים והחניות בשכונות המגורים החדשות: דרך גישה לרכב תגיע לכל מגרש. חניית רכבים פרטיים תהיה ברובה בתחום המגרשים.
6. מערכת הדרכים והחניות לאתרי תיירות ומורשת: ליד כל אתר יתוכנן מגרש חניה תקני לרכבים פרטיים וציבוריים [אוטובוסים]. מגרשי חניה אלה יישענו על מערכת הדרכים ההיקפית.