

23/01/2017



להפקיד את התכנית

14/11/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מספר 608-0156661

קיבוץ יטבתה



פרוגרמה לפיתוח הקיבוץ



איסוף מידע וניתוחו

לקראת תכנית מפורטת



מאי 2016





תוכן העניינים

מגזר המגורים	1.1
מגזר החינוך	1.2
צורכי הישוב למבני ציבור, שירותי קהילה, מתקני ספורט ופנאי	1.3
תעשייה, תעסוקה ומבני משק	1.4
איתור הבעיות	1.5
כיוונים לפיתוח קיבוץ יוטבתה במסגרת תכנית האב	1.6
שטחי הבנוי והפוטנציאל של הישוב - ניתוח מורפולוגי	1.7



פרוגרמה

בפרוגרמה המוגשת להלן מכונסים עיקרי הממצאים שעלו במהלך איסוף המידע וניתוחו בקיבוץ יוטבתה.

מידע זה מתייחס לתחומים הבאים :



1. מגזר המגורים : ניתוח מצאי המגורים הקיים ; התחזית הדמוגרפית ; צורכי הקיבוץ למגורים בהתאמה לתחזית גידול האוכלוסייה הקבועה והזמנית ולקליטת משפחות צעירות.

2. מגזר החינוך : ניתוח מצאי מבני החינוך בישוב וצורכי הקיבוץ למבני חינוך לסוגיהם.



3. מבני ציבור ושירותי קהילה : ניתוח מצאי המבנים הקיים וצורכי הישוב בעתיד למבני ציבור, שירותי קהילה ומתקני ספורט ופנאי.

4. תעשייה, תעסוקה ומבני משק בקיבוץ יוטבתה.

5. פיתוח קיבוץ יוטבתה במסגרת תכנית האב.

6. ניתוח מורפולוגי של השטח הבנוי ואיתור פוטנציאל השטחים להרחבתו.





1.1 מגזר המגורים

1.1.1 עיקר הממצאים שעלו בסקר המגורים

בקיבוץ יטבתה אותרו 190 יח' דיור משפחתיות. כמו כן קיימים כ= 150 יחידות קטנות מאד המותאמות לחיילים, למתנדבים, לאוכלוסייה זמנית.



1.1.2 התחזית הדמוגרפית

בניתוח התחזית הדמוגרפית שנעשתה לשוב לשנים 2002 - 2012 נמצאו הממצאים הבאים:

1. מגמת הגידול הדמוגרפי של אוכלוסיית הקיבוץ היא שלילית, היינו: מספר הנפשות בקיבוץ הולך ופוחת לאורך השנים הנבדקות מכ- 500 נפש בשנת 2002 לכ- 405 נפש בשנת 2012. דבר זה בא לביטוי ברוב הקטגוריות הגיליות:

- גילאי 0 - 18 : מ- 183 נפש בשנת 2002 לכ- 135 נפש בשנת 2014.
- גילאי 19 - 21 : מ- 21 נפש בשנת 2002 לכ- 19 נפש בשנת 2014.
- גילאי 22 - 29 : מ- 24 נפש בשנת 2002 לכ- 15 נפש בשנת 2014.
- גילאי 30+ : מכ- 270 נפש בשנת 2002 לכ- 235 נפש בשנת 2014.

(הגורם העיקרי לגידול השלילי הוא עזיבת אוכלוסייה צעירה בגיל הפרייון ושיעור לידות נמוך).

2. הגיל החציוני של כלל האוכלוסייה הקבועה בשוב הוא 32 שנה (לעומת 26 שנה בכלל האוכלוסייה היהודית בישראל).

חציון הגילים של האוכלוסייה הבוגרת בשוב (גילאי +19) הוא 44-45 שנים, דבר המעיד על מיעוט אוכלוסייה צעירה בשוב ועל תהליך הזדקנות האוכלוסייה.





1.1.3 צורכי הקיבוץ למגורים בהתאמה לתחזית גידול האוכלוסייה הקבועה והזמנית בקיבוץ ולקליטת משפחות צעירות

קיבוץ יוטבתה החליט לקלוט כ- 5 משפחות צעירות מדי שנה בשנה. משמעות ההחלטה: תוספת של כ- 90 משפחות בין השנים 2002 - 2020.



בחינת צורכי הקיבוץ למגורים במהלך השנים 2002 - 2020 מראה כי ידרשו כ- 400 יח"ד קיים ומוצע.

המשמעות האופרטיבית של צרכים אלה היא בניית 210 יח"ד "קבע" משפחתיות חדשות.





1.2 מגזר החינוך

1.2.1 מצאי מבני החינוך ביוטבתה

בקיבוץ יוטבתה מוגדרים שני מתחמים למגזר החינוך:



(1) אזור "הגיל הרך": ממוקם מדרום לשכונת "דו-קומתי" ובו 6 מבני חינוך:

(א) 4 מבנים של פעוטונים: (שטח כל מבנה 112 מ"ר) המשמשים כיום לבית תינוקות; 2 פעוטונים ("דובונים"; "צאלון"); משרד ומחסן חינוך.

(ב) 2 גני ילדים: (שטח כל מבנה 200 מ"ר) - גן ערבה; גן תמר.



(2) מבנים לחינוך משלים ב"עיר הנוער": במתחם זה כונסה בעבר מערכת

החינוך של בית-ספר שכללה: בתים כוללים, כתות לימוד, מבנים לחברת נוער, מגורים לבני הנוער וכו'.

לאחר המעבר ללינה משפחתית והקמת בית-הספר האזורי "מעלה שחרות" - נותרו מבנים מועטים בשימוש מערכת החינוך, כאשר לאחרים נכנסו שימושים אחרים.

ברשות מערכת החינוך נותרו המבנים הבאים:



(1) "תלתון אי-גי" - (210 מ"ר).

(2) "תלתון די-וי" - (210 מ"ר).

(3) מרחבון ליצירה + ספרייה - (210 מ"ר).

(4) כוללת ספורט - (210 מ"ר).

(5) מרכזון חיי"צ - (210 מ"ר).

(6) מרכזון חבייב - (180 מ"ר).

(7) מרכזון נעלי"ה - (250 מ"ר).





1.3 צורכי הישוב למבני ציבור, שירותי קהילה, מתקני ספורט ופנאי

1.3.1 מבני ציבור

(א) מבנה חדר האוכל על כל מרכיביו



מבנה חדר האוכל על תפקודיו השונים עונה על צורכי הישוב הקיים והעתיד.

כל התפקודים האחרים במבנה (מועדון, כל-בו) יכולים לענות על צורכי ישוב בן כ- 1,200 נפש.

(ב) חדר האוכל הישן



מוצע ליעד את המבנה כולו למרכז פעילות חברה ותרבות שיכלול בתחומו ספריה משולבת (מבוגרים, ילדים, ספריית אנגלית), חדר עיון, חדרי חוגים, חדר מוסיקה וכיו"ב.





1.3.2 שירותי קהילה

א. **מבנה המנהלה**: עונה על צורכי הישוב הקיים והמורחב.

ב. **המכבסה וחדר התגמיר**: עונים על צורכי הישוב הקיים.

כושר "הייצור" של הציוד הקיים עונה גם על צורכי הישוב המורחב.

במידה והישוב יגדל ושירותי הכביסה והטיפול בבגד לא יועתקו לדירות החברים - יהיה צורך בבניית מחסן בגדים בצמוד למכבסה, שיאחד את שירותי הטיפול בבגד לכל אוכלוסיית הישוב. בתכנית האב יש להקצות לכך שטח מתאים.



1.3.3 שירותי בריאות וסיעוד

מבנה המרפאות ומבנה "הפיזיותרפיה" (שירותים פרה-רפואיים) עונים על צורכי הישוב הקיים והמורחב.



1.3.4 מתקני ספורט ופנאי

למעט הברכה ואולם הספורט, נמצא כי מגרשי הספורט מוזנחים למדי. יתכן שהדבר מעיד על מידת נחיצותם באזור אקלימי זה ויש לבחון סוגיה זו בתכנון פרטני.





פרוגרמה מסכמת לשטחי ציבור עבור קיבוץ בן 400 יח' משפחתיות

פונקציה	שטח מ"ר	תפקוד	הערות וצרכים עתידיים
4 פעוטונים	450	גיל רך	מספק
2 גנים	400	גיל רך	מספק
תלתון	210	חינוך	מספק
תלתון	210	חינוך	מספק
ספריה	210	חינוך	מספק
מתנס	210	חינוך	מספק
מתנס	210	חינוך	מספק
מתנס	180	חינוך	מספק
מתנס	250	חינוך	מספק
מבני גיל רך, קיימים 5	1000	גיל רך	מספק
חדר אוכל ומועדון	1200	חדר אוכל	מספק
מכבסה + מחסן בגדים	400	כביסה	מספק
בריאות וסיעוד	-		יש להוסיף בית סיעוד בסדר גודל של 12 מיטות או להשתמש בשירותי הסביבה
מרפאה	200	מרפאה	מספיק לאוכלוסיית 400 משפחות.
מזכירות ישוב	600	מנהלה	מספיק לאוכלוסיית 400 משפחות.



1.4 תעשייה, תעסוקה ומבני משק

נבחנו המבנים, המתקנים ומגמות פיתוחם של ענפי המשק בתחום שטחו של הישוב. מגמות אלה נלקחו בחשבון במסגרת הניתוח המורפולוגי שיוצג בהמשך.





1.5 איתור הבעיות

בשלב זה של העבודה זוהו שתי בעיות מרכזיות:

1. שטחים פוטנציאליים להגדלת הישוב:



השטח הפוטנציאלי להגדלת הישוב אינו גדול. ההחלטה לעבות את הרפת הקיימת ממערב לכביש 90 ל-1000 חולבות, תוך רצון להכפילה בעתיד ל-2000 חולבות במסגרת "רפת משותפת" - מצמצמת עוד יותר את פוטנציאל השטח הזמין להגדלת "שטח הקהילה" (מגורים, שירותים, מערכת דרכים). לפיכך יש לטפל בשטחי הישוב בזהירות ובשיקול דעת מתוך ראייה כוללת של צורכי הישוב.

1.6 כיוונים לפיתוח קיבוץ יוטבתה

משיכת אוכלוסייה לקיבוץ ולאזור מותנית, להערכתנו, במספר גורמים:



1. תעסוקה מגוונת בתחומי הקיבוץ והאזור שתמשוך אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית בינונית וגבוהה.
2. נגישות נוחה וזמינה למרכז הארץ (מסילת ברזל, שדה תעופה).
3. רמת רווחה גבוהה בקיבוץ ובאזור שתבוא לביטוי באיכות שירותי החינוך, בשירותים לפרט, בשירותי הקהילה וברמת דיור גבוהה.

שני הגורמים שהוצגו ראשונה (תעסוקה ונגישות) מצויים בעיקר בתחום אחריותה של המדינה והם מותנים במדיניות הפיתוח באזור הערבה.



הגופים הציבוריים שמתפקידם "ללחוץ" על משרדי הממשלה השונים ולקדם את פיתוח האזור הם המועצה האזורית והמחוז.

רמת שירותים גבוהה כרוכה, בדרך-כלל, בגודל האוכלוסייה וברמתה הסוציו-אקונומית. ככל שאוכלוסיית האזור תגדל במספרה - כן תעלה רמת השירותים שתינתן לתושבים.

כפי שנאמר לעיל, שניים מתוך הגורמים שיימשכו אוכלוסייה לישוב הם תעסוקה מגוונת ורמת רווחה גבוהה (רמת דיור ואיכות שירותים לסוגיהם) ולכן, מומלץ כי תכנית האב הפיזית ליוטבתה תתמקד בנושאים אלה, כדלהלן:





1. אזורי תעסוקה:

- א. אזור לפיתוח המחלבה.
- ב. אזור לרפת משותפת בת 2000 חולבות.
- ג. אזור לתעסוקות ידע.



2. רמת הדיור

- צפיפות הבינוי באזורי המגורים תהיה 2.0 יח"ד לדונם נטו.
- גודל שטחן של הדירות המשפחתיות יהיה כ- 150 מ"ר עיקרי.

3. נגישות בתוך הישוב

תתוכנן מערכת דרכים וחניות שתקשר בין אזורי המגורים, מתחמי הציבור ושירותי הקהילה. שטחי החניות יאפשרו החניית רכבים בהיקף של כ- 1 כלי רכב למשפחה (בין אם מגרשי החנייה יתוכננו לכל מקבץ דירות ובין אם הם ירוכזו במספר מתחמים מרכזיים).





1.7 שטחו הבנוי והפוטנציאלי של הישוב - ניתוח מורפולוגי

סקירה פיזית



הישוב ממוקם ממערבו של כביש הערבה והוא עטור גבעות תלולות בצדו הדרומי והמערבי. הגובה הטופוגרפי של הכניסה לישוב מכביש הערבה היא 76 מ' מעל פני הים. החתך האופייני של הישוב ממזרחו למערבו נע מגובה 80 מ' מעפה"י במזרח לגובה 90 מ' מעפה"י למרגלות המצוק התוחם את הישוב ממערבו. עומק הישוב הוא כ- 500 מ'. לפיכך, שטח הישוב משתפע ממזרח למערב בשיפוע ממוצע של 2%. חלקו הדרומי של הישוב מתנקז לכיוון צפון ולאחר מכן לכיוון מזרח. המצוק ממערב לישוב מיתמר לגובה 127 מ' מעפה"י, כאשר על חלקו הצפוני ממוקם ביה"ס האזורי "מעלה שחרות".



חלקו הצפוני של הישוב (בעיקר אזור הרפת) נמצא בתחום ערוץ הסחיפה של נחל שחרות והוא נחתך במרכזו על ידי קו מתח גבוה (מצפון לרפת) שנמשך מערבה לעבר ביה"ס האזורי "מעלה שחרות".

הבינוי הפיזי בישוב



בסיור ברחבי הישוב נוצרת תחושה של מקום מרווח. אולם בבדיקה מעמיקה יותר, על-פי פרמטרים מקובלים של ישוב כפרי, מתברר כי רמת צפיפות הבינוי גבוהה ביותר במונחים של מס' יח"ד לדונם. לשם המחשה, גודל חלקו המזרחי של הישוב (ראה אזור מס' 3 בתשריטים מס' 2,3), שבו ממוקמות רוב דירות הקבע של הישוב (כ- 120 יחידות), משתרע על פני כ-53 דונם ברוטו. בהנחה שיופחתו ממנו שטחי ציבור לדרכים, חניות, תשתיות אחרות וגינות בהיקף של כ- 40%-35% מהשטח הנ"ל - יוותר שטח נטו למגורים בהיקף של כ- 30 דונם. מכאן, שהצפיפות הממוצעת של יחידות המגורים היא: ארבע יחידות מגורים לדונם נטו ($4 = 120/30$). צפיפות זו היא כפולה מזו המקובלת בישוב כפרי בארץ שהיא שתי יחידות לדונם נטו.

כדי שניתן יהיה להרחיב את הישוב לסדר גודל של 350 יחידות קבע, ברמת רווחה של 2 יחידות לדונם נטו, יהיה צורך להגדיל את אזור המגורים באופן משמעותי.

אזור המגורים האפקטיבי הקיים, לאחר שהורדו יחידות הדיור לצעירים וכל המתחמים הציבוריים הוא כ- 85 דונם נטו.



שטח זה מספיק ל- 170 יחידות קבע למגורים. לצורך הקמת 350 יחידות קבע בישוב יידרשו כ- 175 דונם נטו. מכאן שיש להכפיל את שטח המגורים נטו של הישוב.