

להפקיד את התכנית

06 ספטמבר 2021

10/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 253-0598689 : נאות מרדכי ג/25543**נספח פרוגרמתי מנחה****רקע:**

קיבוץ נאות מרדכי, שוכן בלב עמק החולה ועלה על הקרקע ב-2 בנובמבר 1946, הוקם ע"י תנועות נוער חלוציות ממרכז אירופה.



מתגוררות בו כיום כ-620 נפש מתוכם כ-200 ילדים, כ-290 חברים וכ-30 משפחות ביניהן משפחות בתהליך קליטה, משפחות לקראת תהליך קליטה ומשפחות חברים חדשות הממתינות להשלים את בניית ביתן בשכונה החדשה ההולכת ונבנית. בסה"כ היום בקיבוץ, כ-260 משקי בית ומספר הנפשות הממוצע למשק בית עומד על 2.1 נפשות. לקראת סיומה של שנת 2020, מתוכנן סיום הקצאת כל המגרשים בשכונה הקיבוצית החדשה, הכוללת 31 מגרשים שהקצאתם החלה בשנת 2017.

ענפים:

ענפי הקיבוץ כוללים תעשייה (שני מפעלים) וחקלאות. בנוסף לחיזוק הענפים הקיימים בכוונת הקיבוץ לפתח את ענף התיירות ותעסוקה משולבת עם מסחר.

תחזית:

החל משנת 2021, פוטנציאל הגידול הפיסי של הקיבוץ ממוקם מצדו הדרומי. לקראת שנת 2030, יהיו כ-80 עד 100 משפחות נוספות, שרובן תאכלסנה את השכונה החדשה. בהתאם לתחזית, ממוצע הנפשות ליחידה משפחתית יגדל ל-3 והאוכלוסייה כולה תעמוד על 900-1000 נפש. לאור ניסיון העבר, קצב הצמיחה הדמוגרפית האמור, יחייב מספר דגשים, שיישומם יבטיח את הצלחת אכלוס השכונה:

- ✓ פתיחה מהירה של השכונה לאכלוס.
- ✓ התאמת תכנון המגרשים לתרבות המקום ולציפיות המשפחות הנקלטות.
- ✓ גודל המגרשים המתאים למשפחות צעירות עם פוטנציאל הרחבת המשפחה.

מבני ציבור ושימושים מעורבים:

ביעוד מבנים ומוסדות לחינוך יש בית ספר יסודי אזורי עם 9,000 מ"ר זכויות בנייה במצב המאושר ובמצב המוצע. לבית הספר נדרשת גישה עם מינימום הפרעה לתושבי הקיבוץ. ביעוד מבני ציבור 4,000 מ"ר זכויות בנייה במצב מאושר ובמצב המוצע.



השטחים הנ"ל יותר ממספיק עבור צרכי ציבור לחינוך וקהילה לפי סטנדרטיים עירוניים רגילים בנורמות של מוסדות התכנון אלא במקרים של ישובים כפריים ובמיוחד קיבוצים נדרש אופי אחר של פרוגרמה לצרכי ציבור שמתחשב באופי הייחודי של כל ישוב. כמו כן נדרש לקחת בחשבון הצורך לגמישות כדי להתמודד עם שינויים בחברה וכלכלה לאורך זמן.

לאור החלטת הקיבוץ להמשיך ולחזק את האופי הקולקטיבי של הישוב יש צורך פרוגרמתי להוסיף שטחי בנייה עבור מבני ציבור במסגרת עירוב שימושים בהם ניתן לשלב פעילות כלכלית עם פעילות חברתית ותרבותית משמעותית לא רק ברמה מקומית אלא גם אזורית. לצורך העניין יש תוספת של סה"כ כ-6,000 מ"ר ביעודים הבאים:

- ✓ מבני ציבור ביעוד מבני ציבור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
- ✓ מבני ציבור ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- ✓ מבני ציבור ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



מגורים:

התכנית מגדילה את כמות יח"ד הדיור מ-392 ל-450 כולל תכנון מחדש של שכונה מאושרת בה מגרשים בגודל 750 מ"ר ויותר. המגרשים החדשים יהיו בשטח של עד 500 מ"ר כך שאפילו עם תוספת של 58 יח"ד שטח הישוב לא מתרחב אלא נשאר קומפקטי. בנוסף למגורים המשפחתיים הנ"ל יש 86 יחידות קטנות לבני הקיבוץ, לסטודנטים ומגורים מעבר.

מלונאות/תיירות/נופש:

עד 100 יח"א - כמות המאושרת מכוח תכניות קודמות, ללא תוספת זכויות.

תעשייה, תעסקה ומסחר:

תעשייה: שטח היעוד ללא שינוי למצב המאושר – הגדלה מינורית של זכויות הבנייה מ-18,366 מ"ר ל-19,775 מ"ר
תעסקה: זכויות בנייה 1,500 מ"ר (ללא שינוי למצב המאושר)
מסחר: זכויות בנייה 1,000 מ"ר (ללא שינוי למצב המאושר)

מבני משק ומלאכה:

שטח היעוד ללא שינוי למצב המאושר. הגדלת זכויות הבנייה מ-23273 מ"ר ל-26950 מ"ר כדי לאפשר פיתוח ענף החקלאות בבתי גידול ושימוש יותר אינטנסיבי של הקרקע.

תכנון פיזי וסטטוטורי:

התכנית מאחדת את התכניות המאושרות של הקיבוץ (ג/20838, ג/17290, ג/9171). היא כוללת שינויים בהתאם לצרכים המתפתחים של הישוב. השינויים העיקריים:
רה תכנון כל האזור הדרומי והדרום מערבי שטרם מפותח כדי להגיע לסביבה המתאימה לחי הקיבוץ המודרני יחד עם שמירה על ערכים של פעם. הוגדרו מתחמים/אשכולות פיתוח בהם גמישות מסוימת לגבי אופי הבינוי והפיתוח בכל אחד כך שתאפשר התאמה מקומית לקבוצות דיירים בהתאם לסדרי עדיפות של כל קבוצה ואו שלב פיתוח.
חיזוק הלב הציבורי של הקיבוץ ע"י הוספת שטח למבנים ומוסדות ושטחים פתוחים.
יצירת מערכת משולבת של תנועת כלי רכב, הולכי רגל ושטחים פתוחים.
הגדלת צפיפות המגורים כדי לשמור על השטחים החקלאיים.
שיפור צורת הממשק בין האזור הבנוי לשטח החקלאי בצד הדרומי כדי לאפשר עבודה חקלאית יעילה (כגון שימוש בקו-נוע).
שינוי מיקום אזור המלונאות כדי לשפר את הממשק עם אזור המגורים ולהבטיח גישה אליו בלי לעבור את לב הקיבוץ.
התאמה תכנונית של אזור התעשייה והאזור המשקי.
התייחסות לשימור מבנים ואלמנטים רלבנטיים נוספים.

¹ נכון להיום עדיין לא קיים תדריך לצרכי ציבור מוסכם לישובים כפריים כגון קיבוצים

