

# תכנית מתאר כוללנית מועצה אזורית מגידו

## דוח ועדת היגוי - 2 ממצב קיים לחלופות

### נובמבר 2017

ראש המועצה	איציק חולבסקי	
יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל אגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון	אהוד יוסטמן	
מהנדס המועצה	ברוך שמיר	מועצה אזורית מגידו
מנכ"ל חברה כלכלית	איל רום	
מתאמת מרחב ביוספרי	הגר ראובני	
מנהלת פיתוח יישובים וקהילות	אורית פרום	
יו"ר הועדה המחוזית, מחוז צפון	אורי אילן	
מתכנן מחוז צפון	יהונתן כהן ליטאנט	מינהל התכנון
אגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון	מיכל אמיתי	
ראש המועצה המקומית מעלה עירון	מוסטפא אגבריה	
ראש העיר, יקנעם עילית	סימון אלפסי	
ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	אייל בצר	
ראש המועצה האזורית אלונה	אריה שרון	
ראש העיר אום אל פחם	ח'אלד חמדאן	
ראש המועצה המקומית בסמ"ה	ראיד כבהא	רשויות וועדות תכנון גובלות
ראש העיר עפולה	יצחק מירון	
ראש המועצה האזורית גלבע	עובד נור	
ראש המועצה האזורית מנשה	אילן שדה	
ראש המועצה האזורית חוף הכרמל	כרמל סלע	
מהנדסת הועדה המרחבית עירון	ענאיה בנא	

מהנדסת הוועדה המרחבית יזרעאלים	עפרי דגני	רשויות וועדות תכנון גובלות
מהנדס הוועדה המקומית חוף הכרמל	אסף וחנר	
מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובניה אלונה-מנשה	לאה פרי	
הנדסת הוועדה המקומית גלבע	דנה שבח	
משרד הבינוי והשיכון	אריאל אולצור	משרדי ממשלה ורשויות ממשלתיות
משרד החקלאות	רענן אמויאל	
משרד התיירות	סיגל בן עוז	
משרד התחבורה	הראל דמתי	
משרד התשתיות	דורית הוכנר	
משרד הביטחון	נרקיס כנפו	
משרד הכלכלה	אריק ליבוביץ	
משרד הבריאות	חנה סלע	
המשרד להגנת הסביבה	דורית סלע	
משרד החינוך	גנאדי קמנצקי	
רשות הטבע והגנים	גיל בן נון	
רשות מקרקעי ישראל	עידית הוברמן, איריס ורד	
רשות העתיקות	דינה אבשלום גורני, שחר פוני	
רשות המים	אורלי זיו	
רשות ניקוז ונחלים כרמל	משה יזרעאלי	
קרן קיימת לישראל	שמעונה סבג	
החברה להגנת הטבע	לירון שפירא	

ראש צוות התכנון	דורית שפינט	
תכנון פיזי	זינה רזיב	גורדון אדריכלים
תכנון פיזי	רוזי פישלביץ'	
תכנון פיזי	גל אברהם	
ניהול, חברה ופרוגרמה	רווית ריכטר	סיטילינק
ניהול, חברה ופרוגרמה	לירון פרחי	
נוף	טלי טוך	טוך סרגוסי
נוף	נילי מאור	
שיתוף ציבור	אמיתי הר לב	מודוס
שיתוף ציבור	עירא עברי	
כלכלה	אהוד חסון	יינון
תנועה ותחבורה	סלאבה יודשקין	
תנועה ותחבורה	שירן מרום	
סביבה וקיימות	אייל קליידר	
תיירות	דלית גסול	
שימור	גלי גלעדי	ה.מ.ד.י. הנדסה
תשתיות, מיס, ביוב וניקוז	דוד ילוז	

עמוד	נושא	
5-6		מבוא
7		שיתוף ציבור – מתודולוגיה
8-28		פרוגרמה
8-20	שירותי ציבור	
21-28	כלכלה	
29-51		מוקדים
31-38	גיוערה	
39-46	רעות	
47-49	מתחם המועצה	
50-51	מבוא כרמל	
52-77		ישובים
54-59	רמות מנשה	
60-67	רמת השופט	
68-77	מדרך עוז	
78-85		עדכון מועדת היגוי 1
79-80	מסדרונות אקולוגיים	
81-82	צומת מגידו	
83-85	יקנעם (מושבה)	

ביולי 2017 פורסם החלק הראשון של דוח חלופות כרקע לוועדת ההיגוי שהתקיימה ב- 16.7.17. הדו"ח הנוכחי הינו חלק שני והמשך ישיר לדוח הקודם. גיבוש תמונת המועצה האזורית מגידו ובתפקודה נחלק לשלושה רבדים:

1. סוגיות לאומיות
2. סוגיות ומוקדים כלל מועצתיים
  - סוגיות רוחביות: כלכלת המועצה, תיירות וטיילות, נוף וסביבה, תחבורה, ושירותי ציבור
  - מוקדים מועצתיים: מתחם רעות, מתחם המועצה, ג'וערה, צומת אליקים וצומת מגידו.
3. רובד ישובי – בחלוקה לשלוש רמות התערבות (גבוהה, בינונית ונמוכה).

בדו"ח הקודם הדיון התמקד בנושאים הבאים:

- ✓ נושאים כלל מועצתיים: תיירות, נוף ומורשת, שטחים פתוחים וסביבה, תחבורה וכלכלה.
- ✓ מוקדים: סובב צומת מגידו ובסובב צומת אליקים
- ✓ יישובים: יקנעם (מושבה) ועין העמק.

**בדוח זה יוצגו:**

- ✓ נושאים כלל מועצתיים: כלכלה (דיון חוזר), פרוגרמה למבני ציבור ויינתן דיווח על תהליך תיאום שמתקיים בין הרט"ג לבין החקלאים בסוגית המסדרונות האקולוגיים.
- ✓ מוקדים: ג'וערה, מתחם המועצה ומתחם רעות, ויינתן דיווח לגבי תיאומים שנעשו במסגרת תכנון סובב צומת מגידו.
- ✓ יישובים: רמות מנשה, רמת השופט ומדרך עוז ויינתן דיווח קצר לגבי ההתקדמות בתכנון יקנעם (מושבה)





## שיתוף ציבור – שלב חלופות תכנון

חלופות התכנון לכל אחד מהישובים אשר יידונו במסגרת וועדת ההיגוי הוצגו לנציגי הישובים

המפגשים נערכו במועצה בנוכחות צוות התכנון, נציגי המועצה ונציגי היישוב (ועד מקומי, ועד אגודה/מזכירות).

## בעלי עניין נוספים – שלב חלופות תכנון

התקיימו מפגשי שיתוף עם בעלי עניין שונים הנוגעים לסוגיות התכנון הרלוונטיות לשלב זה (תיאום מול מועצה מקומית מעלה עירון, תיאום מול משרדי ממשלה השונים, מול גופים ירוקים)

תוצרי השיתוף יוצגו בפרק הדיון בכל נושא

## מתווה שיתוף הציבור אשר הוצג בוועדת ההיגוי

ידוע והסברה	מפגשים בישובים	מפגשים מועצתיים	
<ul style="list-style-type: none"> <li>אתר המועצה</li> <li>כתבות בעיתונות</li> <li>פייסבוק</li> <li>מגידון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סבב מפגשים בישובים - פגישת צוות התכנון עם הנהלות הישובים ונציגי ציבור.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגש פורום מנהיגות- סוגיות ואתגרים</li> <li>מפגש פתוח- סוגיות, אתגרים, השקת התכנית</li> </ul>	מצב קיים וחזון
	<ul style="list-style-type: none"> <li>פגישות עם הנהגות הישובים ברמת התערבות גבוהה: יוקנעם המושבה, אליקים, גבעת עוז, מגידו- לפני ועדת ההיגוי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגש פתוח- סוגיות תעסוקה, שטחים פתוחים, מערכת שירותים כלל מועצתית.</li> </ul>	חלופות היגוי 1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>הצגת חלופות להנהגת הישובים: יוקנעם המושבה, רמת השופט, רמות מנשה, מדרך עוז- לפני ועדת ההיגוי.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגשי תיאום - סוגיות תעסוקה, מסדרונות אקולוגיים, המשך דיון צומת מגידו</li> </ul>	חלופות היגוי 2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>הצגת חלופה לישובים ברמת התערבות גבוהה ובינונית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגשי תיאום</li> </ul>	חלופות היגוי 3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגשים בישובים- במידת הצורך עפ"י רמת התערבות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מפגש פתוח- הצגת התכנית</li> </ul>	גיבוש מסמכי התכנית



## פרוגרמה

1

שירותי ציבור

רקע

תוספת שירותים נדרשת

עקרונות תכנון

חלופות למיקום בי"ס יסודי נוסף

חלופות למיקום בי"ס על יסודי נוסף

ריכוז שטחים קיימים מול נדרשים

ברמת הישוב

ריכוז המלצות לפיזור פיזי של מבני

ציבור

בתי עלמין

2

כלכלה

מאזן צרכים ומצאי שטחי עסקים

מתחמים פוטנציאליים לפיתוח:

- מתחמים בהם קיימת אי וודאות למימוש

- איתור מתחמי פיתוח נוספים

רקע

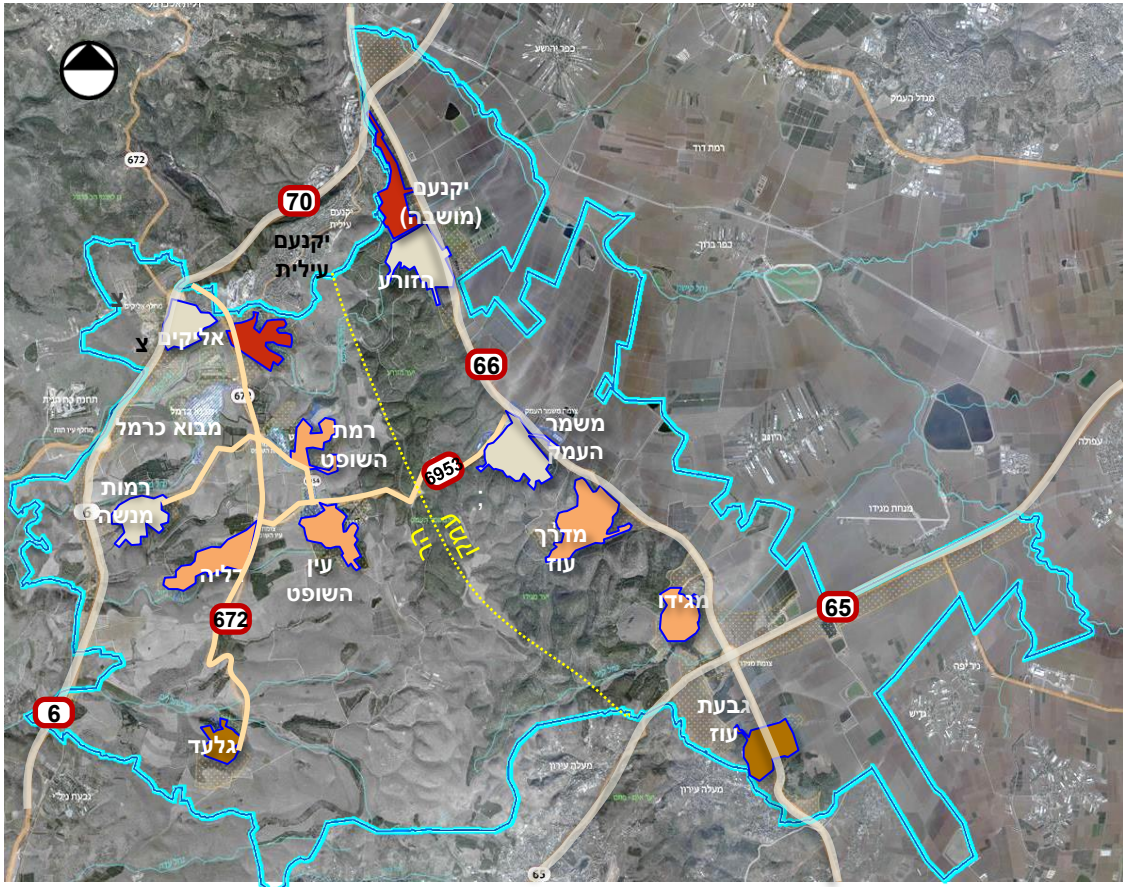
אוכלוסיית מועצה אזורית מגידו צפויה להכפיל את גודלה בטווח התכנון של תכנית המתאר הכוללנית. עיקר הגידול באוכלוסייה יתבטא בכניסת משפחות צעירות, כלומר באוכלוסיית גילאי מוסדות החינוך. במקביל צפוי תהליך של הזדקנות האוכלוסייה, בדומה למגמות כלל ארציות. אופייה של המועצה ורמת החיים בה יושפעו באופן מהותי מהיקף השטחים הציבוריים, פיזורם ואופן השימוש בהם.

**במצב הקיים ישנו מענה מספק לשטחי ציבור ברמת היישובים וברמת המועצה ואף קיים מענה רחב מסף הקיבולת.** כמו כן, קיימת יתרת שטחים מאושרים ובלתי מנוצלים למבני ציבור, הן בתחום היישובים והן בשטחי המועצה. למועצה מערכת חינוך טובה, אוכלוסייה הטרוגנית ותדמית איכותית. עם זאת, קיימת שונות גבוהה ברמת המענה לצרכי הציבור בין יישובי המועצה ובפרט בין הקיבוצים למושבים.

מוקדי גידול

אוכלוסיית מועצה אזורית מגידו צפויה להכפיל את גודלה בטווח התכנון של תכנית המתאר הכוללנית.

עיקר גידול האוכלוסייה צפוי בקצות המועצה מצפון ומדרום. מצפון ביישובים יקנעם מושבה ועין העמק צפוי גידול של כ-400 יח"ד נוספות בכל יישוב\*. ואילו ביישובים גבעת עוז וגלעד מדרום צפוי גידול של מעל 200 יח"ד בכל יישוב. פריסת שירותי הציבור מתייחסת לגידול זה אך במקביל לוקחת בחשבון כי מרחקי הנסיעה בין יישובי המועצה קטנים ואין לראות בהם מגבלה תכנונית מהותית בפריסת השימושים.



מעק	מעק
מעק	מעק
מעק	מעק
פחות מ-150 יח"ד נוספות	

\* בהתייחס לפוטנציאל גידול אפשרי, הכפוף לעדכון תמ"א 35.

**עקרונות תכנון**

כבסיס לתכנון שירותי הציבור במועצה האזורית מגידו הוגדרו עקרונות יסוד :

1. אימוץ עקרונות הפיתוח של המרחב הביוספרי

2. פיתוח רשת קשרים בין יישובים במועצה

3. צמצום הפרת שטחים פתוחים-ומענה לצרכי ציבור באזורים מופרים ובצמידות דופן

4. שלביות פיתוח תוך התייחסות לצרכי היישוב, המועצה והמרחב הסובב

עקרונות הפיתוח של המרחב הביוספרי מתייחסים לפן הדמוגרפי-ולשירותים הקהילתיים.

**בפן הדמוגרפי** מוגדרים עקרונות לחיזוק הקהילות בישובים יחד עם גיבוש 'קהילת המועצה', שמירת מגוון היישובים והקהילות, תיאום אזורי, שמירה על קהילה רב דורית וקצב גידול מדורג, עקרונות שיתוף, ועזרה הדדיות בין היישובים.

**בהקשר לשירותים הקהילתיים** מודגש הצורך באיזון בין צרכי הישוב הבודד לראייה אזורית מערכתית, ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע, וחיזוק ערכי המרחב הביוספרי ברקמת חי היום ויום וכמרכיב חינוכי, לאומי ובינלאומי.

על בסיס עקרונות אלו נקבעו מספר **קווים מנחים להשלמת שטחי הציבור הנדרשים :**

❖ **פיתוח מבוקר וניצול משאבים-** הפרה מינימלית של שטחים פתוחים וריכוז המענה לצרכי ציבור באזורים מופרים ובצמידות דופן אליהם :

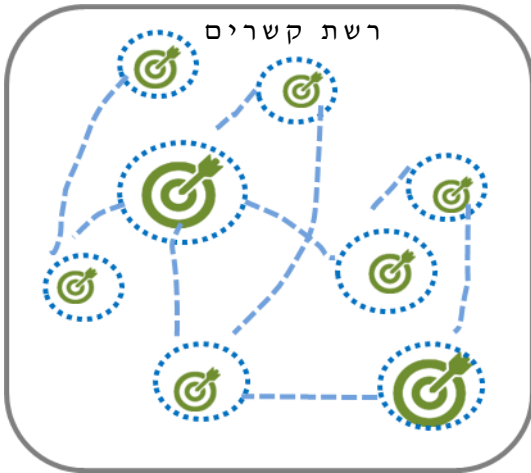
1. מיקום מוסד חינוכי נוסף בצמידות דופן למוסדות קיימים – תוך שמירה על מינימום הקצאת קרקע נוספת .
2. מיקום מוסדות חינוך חדשים בתחומי היישובים ככלי לחיזוקם תוך התחשבות במגמות גידול צפויות ובהתייחס לפיזור הפיזי של המוקדים במועצה

**רשת קשרים**

3. הוספת שירותים כלל מועצתיים בשטחים בלתי מנוצלים בישובים ובמוקדים והנגשתם, במטרה לחזק את תפקידם של היישובים במערכת הכלל מועצתית

❖ **איזון בין צרכי הישוב הבודד לראייה אזורית מערכתית**

4. הקמת מוקד תיירות וחינוך ייחודי שיהווה מוקד על מועצתי בשילוב עם פעילות מועצתית יום יומית.

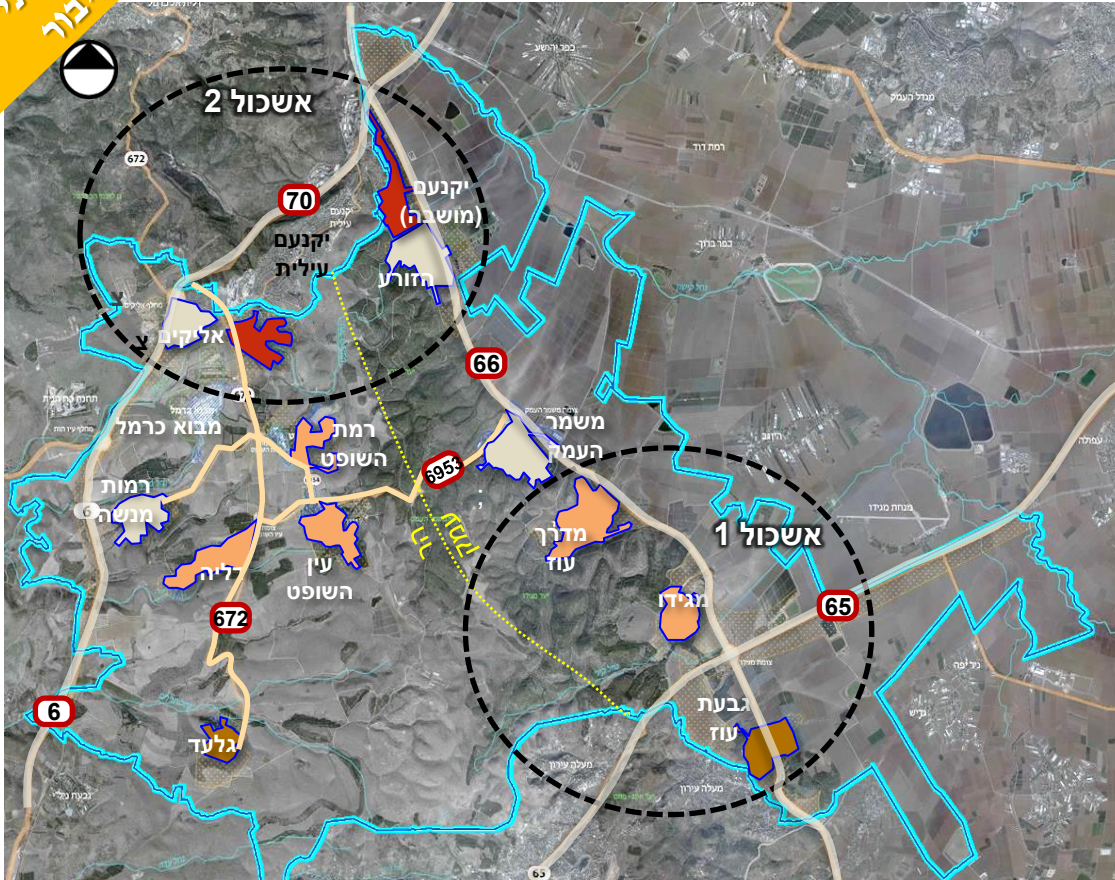


## תוספת שירותים נדרשת

תחזית הגידול חושבה על פי מגבלות הגידול של תמ"א 35 תיקון 1 או תכניות מאושרות גוברות. ביישובים יקנעם המושבה ועין העמק נלקחה בחשבון הגדלה פוטנציאלית של יח"ד מעבר למגבלה הסטטוטורית על בסיס שיקולים המפורטים בהצגת כל אחד מהיישובים באופן פרטני.

להלן פירוט תוספת השירותים שתידרש לאור הכפלת האוכלוסייה:

- **מעונות יום וגני ילדים:** כמעט בכל יישובי המועצה תידרש תוספת לשירותי חינוך לגיל הרך. במרבית היישובים ובפרט בקיבוצים, נציע השמשת מבנים קיימים, הסבת השימושים במבנים קיימים הקמת מבנים חדשים ותוספת מבנה ללא הקצאת שטח נוספת. בחלק קטן מהיישובים תידרש תוספת שטחי ציבור, בפרט במושבים בהם צפוי גידול משמעותי ואשר נמצאים כבר כיום בקצה הקיבולת של מבני החינוך לגיל הרך.
- **בתי ספר:** במועצה פועלים שני בתי ספר יסודיים בתקן מלא: פלגים בקיבוץ הזורע ועומרים בקיבוץ עין השופט. ובית ספר שלישי, קשת התקווה במושב אליקים, שפעל עד היום במתכונת מצומצמת של מספר כיתות בודדות, ונמצא בימים אלו בתהליכי התרחבות מואצים. התכנית לוקחת בחשבון גידול מוסד זה ל-18 כיתות. לשירות אוכלוסיית היעד של התכנית ידרשו:
  - שני בתי ספר יסודיים נוספים:** אחד כמענה מידי והשני עם המשך גידול האוכלוסייה. זאת בנוסף על בתי הספר הקיימים פלגים, עומרים וקשת התקווה.
  - שני בית ספר על-יסודיים:** בית ספר על יסודי נוסף של 36 כיתות ובית ספר על יסודי קטן יותר- של 18 כיתות. מוצע להקים בית ספר זה כבי"ס ייחודי תוך שימוש ביתרונות המועצה כמוקד חקלאי. זאת בנוסף לתיכון האזורי הקיים.
- **מענה לגיל השלישי:** זוהה צורך בהרחבת המענה לגיל השלישי - במסגרת שטחי ציבור בלתי מנוצלים במועצה.
- **ספורט:** אין צורך בהקצאה נוספת - מענה מלא יינתן במסגרת השטחים המאושרים ביישובים.
- **תרבות:** אין צורך בהקצאה נוספת- היקף האוכלוסייה הצפוי לא מחייב תוספת
- **שירותי בריאות ורווחה:** צפוי צורך בהגדלת מענה ללא הקצאת שטח ייחודית. מוצע למועצה לבחון הגדלת מענה תוך ניצול תשתית קיימת ברמה המועצתית וביישובים.



- מעל 400 יח"ד נוספות
- מעל 200 יח"ד נוספות
- מעל 150 יח"ד נוספות
- פחות מ-150 יח"ד נוספות

**הוגדרו ארבעה קריטריונים איכותניים לקביעת מיקום מיטבי של בתי הספר:**  
**זמינות** – לפי ההליך הסטטוטורי הנדרש להפיכת קרקע ליעוד ציבורי. כיום אין לאף יישוב קרקע זמינה, ביעוד ציבורי ובהיקף מספק, להקמת ב"ס.

מדד זה היינו המשמעותי ביותר בהיבט התכנוני ועל כן קיבל משקל כפול ביחס לארבעת המדדים הנוספים.  
**מרחבית- מרחק מבי"ס קיים** - ככל שבית הספר הקיים רחוק יותר ציון במדד גבוה יותר (מדד הפוך).  
**ביקוש יישובי לבית ספר** - מידת הצורך עתידי בבי"ס בהתאם לתחזית מאפייני גיל האוכלוסייה ביישוב.  
**חיזוק מורשת חקלאית** – בית ספר יכול לשמש כלי נוסף לחיזוק מורשת חקלאית של היישוב והמועצה. תכנית המתאר ממליצה למועצה להשתמש בייחודה כמוקד חקלאי כחלק מהשיקולים להקמת בית ספר.

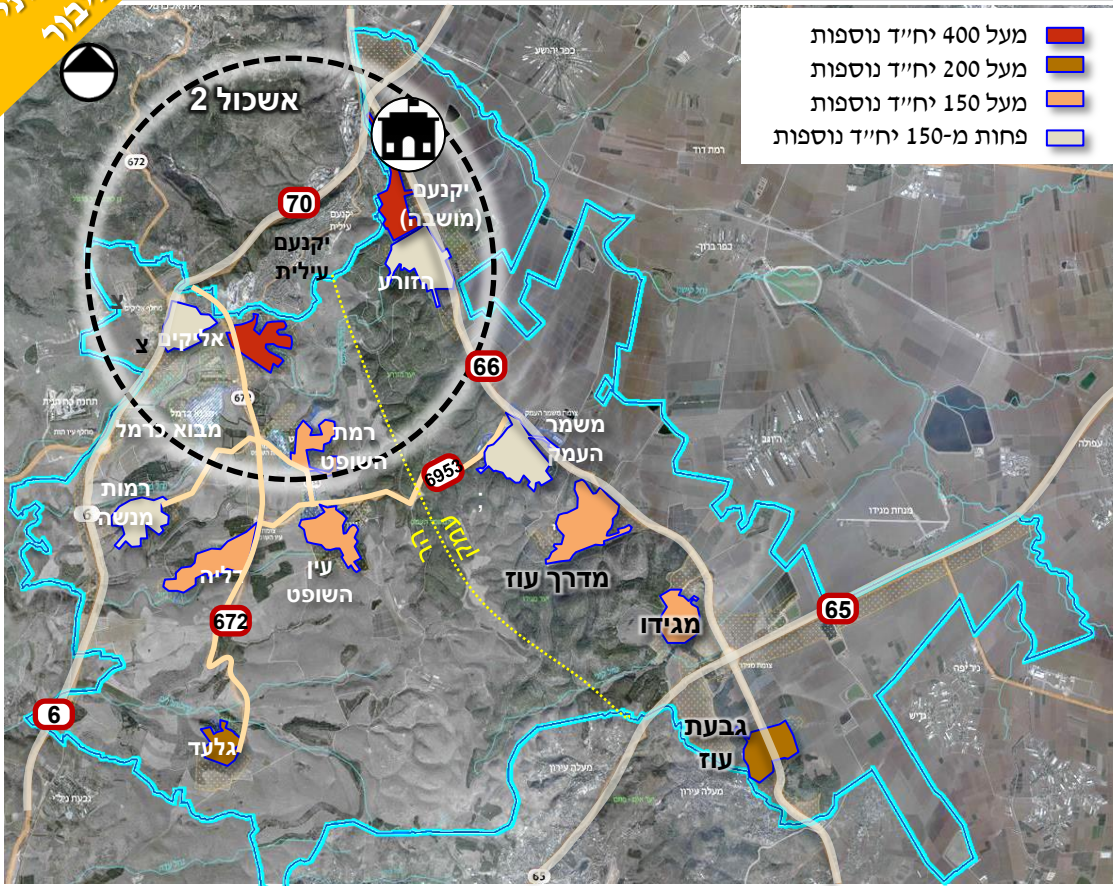
**עקרונות למיקום בית ספר יסודי נוסף**

**אשכול 1- הקמת בית ספר רביעי- בדרום המועצה – יישובי העמק**  
 יש צורך בהקמת בית ספר יסודי נוסף מיידית. המועצה קיימה תהליך שיתוף ציבור ארוך (קודם לתחילת העבודה על תכנית המתאר) בו נקבע כי בית הספר יוקם בעמק בדרום המועצה, באשכול היישובים: גבעת עוז-מגידו-מדרך עוז. יישובים אלו רחוקים ממוסדות קיימים וצפוי בהם גידול אוכלוסייה אינטנסיבי בשנים הקרובות ולכן מוצע להקים מוסד חינוך באשכול זה.

**אשכול 2- הקמת בית ספר חמישי- בצפון המועצה, הצפוי לגידול עתידי - אינטנסיבי**

עם מיצוי מימוש יח"ד יהיה צורך בהקמת בית ספר יסודי נוסף. מוצע להקימו בצפון המועצה, באשכול היישובים: יקנעם-הזורע-עין העמק-אליקים, שם צפוי גידול אינטנסיבי של יח"ד.





אשכול 2- הקמת בית ספר חמישי- בישובי צפון המועצה - בחינת חלופות : יקנעם, הזורע, עין העמק, אליקים ומתחם רעות- על פי חמישה קריטריונים

האשכול הצפוני ממוקם בחציו בעמק (יקנעם המושבה והזורע) ובחלקו בהר (עין העמק ואליקים). אשכול זה מתאפיין בהטרונגיות גדולה בין היישובים (קיבוץ מתחדש, מושבה, מושב ויישוב כפרי ללא הגדרה).

לאור כך, ניתן להניח כי בית הספר הנוסף יהיה בעל זהות כלל מועצתית ולא יזוהה עם מאפיין יישובי כזה או אחר. לאשכול זה הוספנו חלופה חמישית למיקום בית הספר: מתחם רעות, בתחום שטח המיועד לשטחי ציבור בו ממוקמים המוסדות הפועלים בו כיום.

הקמת בית ספר חמישי תידרש רק לאחר מיצוי מירב יחידות הדיור הפוטנציאליות במועצה, תוך פרק זמן ארוך יחסית.

- **זמינות** - באשכול זה ישנה קרקע פנויה בייעוד ציבורי במתחם רעות בו ניתן להקים מוסד בשטח בית הספר הקיים וכן בקיבוץ הזורע – בשטח אולם הפיס בו קיימת יתרת קרקע פנויה גדולה. ביקנעם המושבה קיים שטח פוטנציאלי מתאים לשינוי יעוד, המחייב קידום תביעה ייעודית.

- **ביקוש יישובי לבית ספר** - מדד פוטנציאל תוספת יח"ד מותנה בעדכון תמ"א 35/1, הרחבת זכויות הפיתוח ביקנעם ועין העמק תביא לגידול משמעותי של יח"ד ביישובים אלו.

במסגרת השיקולים למיקום ביה"ס ניתן גם יתרון ליישובים בהם אין כיום בית ספר: יקנעם המושבה ועין העמק. היישוב שקיבל את הציון הגבוה ביותר כמוקד רצוי להקמת בית ספר הינו יקנעם המושבה. עם זאת, ישנו יתרון של ייעול ניצול קרקע ומתן מענה כלל מועצתי במתחם רעות ועל כן מוצע להקים בית ספר יסודי נוסף במתחם זה, שקיבל ציון דומה.

**חלופות מיקום בית ספר על יסודי**

גידול האוכלוסייה הצפוי במועצה אזורית מגידו ישפיע מהותית גם על אוכלוסיית תלמידי בית הספר העל יסודי במועצה. על פי הפרוגרמה ידרשו שני בתי ספר על יסודי נוספים: מוסד נוסף של 36 כיתות ומוסד ייחודי קטן יותר של 18 כיתות.

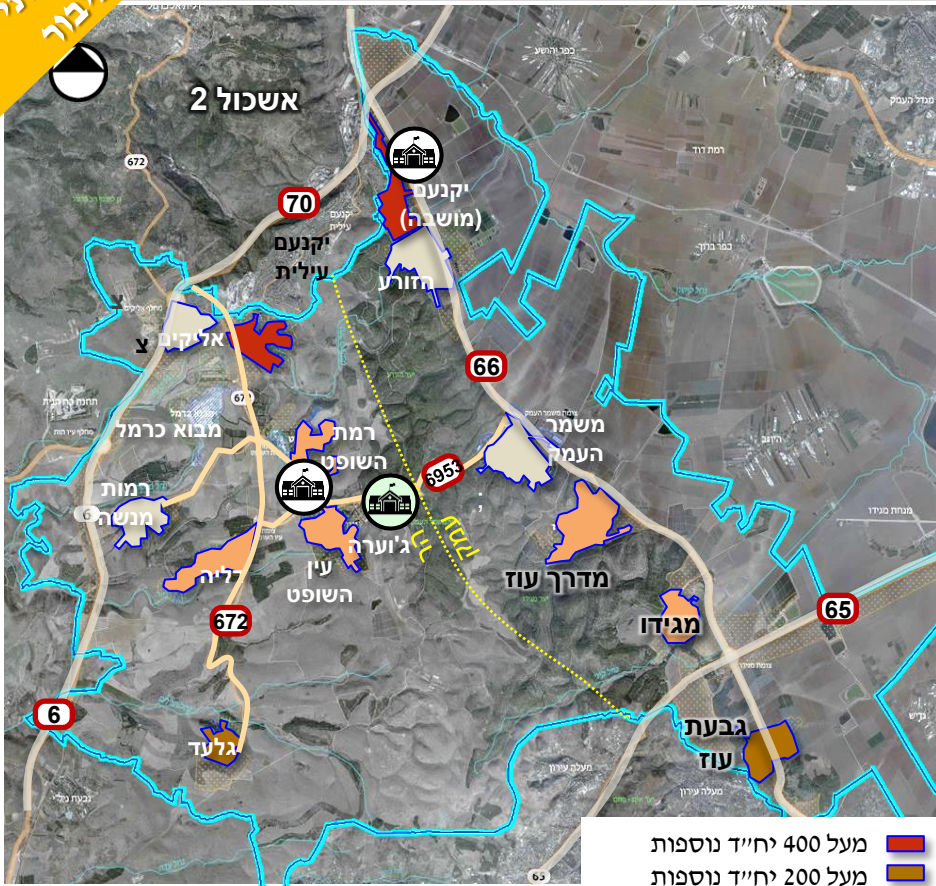
כיום, בית הספר התיכון במגידו מאגד לתוכו את כל תלמידי המועצה ומהווה מוקד קהילתי מרכזי המהווה בסיס לשותפות והזדמנות ליצירת תחושת שייכות. ישנו מיעוט של תלמידים דתיים הלומד כיום מחוץ לתחום המועצה, אשר צפוי שילך ויפחת. לאור שינוי המאפיינים החברתיים במועצה והקטנת החלק היחסי של האוכלוסייה שומרת המסורת. במקביל ישנו כיום גרעין של תלמידים המתגוררים ביקנעם עילית ולומדים במועצה. הונח כי גם בעתיד ישרתו בתי הספר של המועצה תלמידים מיישובים שכנים, ובעיקר אם אחד מבתי הספר יוקם כמוקד חינוך ייחודי.

**בית ספר על יסודי נוסף – 36 כיתות**

בחנינת חלופות מיקום לבית ספר על יסודי נוסף התייחסה לקריטריונים של זמינות קרקע (בהתייחס להקצאות קרקע מקובלות), פיתוח מבוקר וניצול יעיל של משאבים על פי המלצות של תכנית אב למרחב ביוספרי.

**חלופה 1:**

- לאור המשמעות הגבוהה של בית הספר הקיים כמרכיב בזהות הקהילתית הכלל מועצתית, זוהתה אפשרות למיקום בית הספר **כחלק ממתחם רעות הקיים**. כיום ישנם 29 ד' בלתי מנוצלים בתחום המתחם (חלקם בצמידות לבית הספר היסודי וחלקם בצמידות לבית הספר העל יסודי).
- תכנון מחדש של שטח המתחם יכול לאפשר הקמת מוסד נוסף בשטח זה תוך ניצול יעיל של הקרקע. מיקום זה יאפשר המשך ריכוז כל תלמידי המועצה בגילאי תיכון במוקד אחד. שמירה על מרכז חינוך על יסודי כמוקד מועצתי מאחד יכול לשמש כלי לחיזוק זהות קהילתית כלל מועצתית. חלופה זו תאפשר רק במידה ויוחלט שלא להקים בית ספר יסודי נוסף במתחם זה.



מעל 400 יח"ד נוספות	■
מעל 200 יח"ד נוספות	■
מעל 150 יח"ד נוספות	■
פחות מ-150 יח"ד נוספות	■

**חלופה 2:** מיקום בית ספר על יסודי ביקנעם המושבה. ביישוב אחר שטח בהיקף של כ-24 ד' שניתן ליעד לצרכי ציבור. מיקום בית ספר ביישוב זה יאפשר להרחיב את פרישת המענה הציבורי הכלל מועצתי במועצה (בפרט בפריסה של עמק מול הר). **מוצע למקם את בית הספר בחלופה זו – יקנעם (מושבה) ולאפשר ניצול ייחודי של היישוב בשימור מורשת חקלאית, בהיתן שלא יוקם בית ספר יסודי ביישוב.**

**בית ספר על יסודי קטן – 18 כיתות**

בית ספר תיכון קטן יכול להוות הזדמנות להקמת בית ספר ייחודי שיעמיק את החיבור של המועצה להיבטים של טבע, חקלאות ואת ייחודה כמרחב ביוספרי. בית ספר זה ישרת את תלמידי המועצה אך יכול גם לספק מענה חלקי לתלמידים מחוץ למועצה.

1. כחלק ממטרות המרחב הביוספרי הוגדרה הקמת מוקד תיירות וחינוך ייחודי. **תכנית המתאר מציעה לשלב בית ספר פעיל כחלק ממוקד ג'וערה**
2. גם כאן, חלופה נוספת יכולה להיות הקמת בית ספר ביקנעם המושבה, בה ניתן להקים בית ספר ייחודי בזיקה למאפיינים הייחודיים של המועצה.

# שירותי ציבור | מצב קיים ופרוגרמה נדרשת שירותים כלל מועצתיים

נושא	פירוט מענה קיים	תוספת מענה נדרש
אוכלוסיית הגיל השלישי	עמותת 'גיל או' - מרכזת את צרכי האוכלוסייה הותיקה. מפעילה את מרכז 'גיל אור' שנותן מענה לכ- 300 תושבים ותיקים מתוך כ-1,700 תושבים. היקף המענה הינו תוצאה של ביקוש ולא של מגבלות היצע. בנוסף ניתן מענה ברמה היישובית במרבית יישובי המועצה. בכמחצית מהיישובים קיים מענה דיור לקשישים. אין מענה דיור לקשישים ברמה כלל-מועצתית.	אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה קיימת תשתית להרחבת מענה בעתיד
מענה לבני נוער	על פי נתוני המועצה, כ-750 בני נוער, המהווים כ-70% מהתושבים בגילאי 12-18 לוקחים חלק במסגרות החינוך הבלתי-פורמלי הבאות: - פעילות מד"צים (מדריכים צעירים) ומועצת נוער של המושבים - פעילויות נוער יישוביות - חברת הנעורים "רעות", בקרבה לקיבוץ עין השופט. - "השומריה": בקיבוץ משמר העמק. תנועות נוער: "השומר הצעיר": בקן שומריה (גבעת עוז, מגידו, משמר העמק) ובקן הרי אפרים (גלעד, דליה, הזורע, עין השופט, רמות מנשה, רמת השופט). "בני עקיבא" - בסניפים: אליקים, מדרך עוז, עין העמק. "צופים" - בשבט שלהבת הממוקם ביקנעם מושבה.	אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה
ספורט	"השומר הצעיר": בקן שומריה (גבעת עוז, מגידו, משמר העמק) ובקן הרי אפרים (גלעד, דליה, הזורע, עין השופט, רמות מנשה, רמת השופט). "בני עקיבא" - בסניפים: אליקים, מדרך עוז, עין העמק. "צופים" - בשבט שלהבת הממוקם ביקנעם מושבה.	אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה
תרבות	ספריה מועצתית בבית ספר תיכון מגידו מספר אולמות לאירועים כלל מועצתיים (עין השופט, אודיטריום במשמר העמק, אולם הפיס במרכז יד לבנים). מלר"ת- קמפוס אוניברסיטאי בתוך ביי"ס תיכון אזורי מגידו. אולפנת מחול פסטיבלים: יערות מנשה, טעמים בעמק, צלילי טבע להקות וגופים אומנותיים (מחול תימני, מקהלת מגידו) אולפנה למוסיקה הקתדרה – המכללה האזורית ללימודי מבוגרים מוזיאון גיוערה	אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה

נושא	פירוט מענה קיים	תוספת מענה נדרש
דת	<p>למועצה יש רב מקומי אשר אחראי למתן שירותי הדת של הרשות ליישובים, כולל סיוע בהפעלת מקוואות, בתי עלמין, רישום לנישואין, כשרות, רכב חברת קדישא.</p> <p><b>תמצית מענה מקומי:</b> בתי כנסת קיימים במושבים אליקים, מדרך עוז ועין העמק וביקנעם המושבה. מקוואות קיימים בשלושת המושבים במועצה. לכל אחד מיישובי המועצה קיים בית עלמין, למעט יקנעם המושבה המשתמשת בבית עלמין בשותפות עם יקנעם עילית</p>	<p><b>אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה – ברמה הכלל מועצתית</b></p> <p>בתי עלמין- ראו פירוט להלן</p>
שירותי בריאות	<p>- <b>וטרנר</b> המגיע למועצה פעם בשבוע.</p> <p>- מרפאה כפרית של קופ"ח "כללית" קיימת במרבית יישובי המועצה, למעט יקנעם מושבה המקבלת שירות ביקנעם עילית הסמוכה. השירות הניתן במרפאות הכפריות מצומצם וכולל לרוב שירותי מעבדה וטיפת חלב.</p>	<p>אין ברמה הכלל מועצתית: קופות חולים ומרפאות, תחנות לבריאות המשפחה, בריאות הנפש ועוד. מענה לשירותים אלו ניתן ברשויות הסמוכות: יקנעם עילית, עפולה וקרית טבעון.</p> <p><b>אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה</b></p>
שירותי חירום	<p><b>שירותי החירום כוללים:</b> קב"ט מועצה, סייר ביטחון, רב"ש בכל יישוב (רכז ביטחון שוטף), צוות חירום וחוסן יישובי (צח"י) ושוטר קהילתי.</p>	<p>מענה נוסף לשירותי חירום ניתן בעפולה, יקנעם עילית, קרית טבעון ונצרת.</p> <p><b>אין סף כניסה להקמת שירותים נוספים במועצה</b></p>

הקבורה במועצה האזורית מתבצעת ברמת היישוב על אף שבחלק מהיישובים בית העלמין הקיים אינו מוסדר סטטוטורית. במחצית מהיישובים קיימת רזרבה בטווח התכנית.

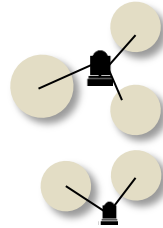
### חלופות רעיוניות

#### הסדרת בית עלמין בכל ישוב

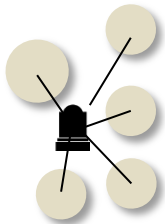


נבחנו שלוש חלופות רעיוניות למערכת לבתי עלמין כמוצג להלן.  
 בתהליך שיתוף הציבור נשמע יקול אחיד של כלל הציבור בדבר הרצון להמשיך ולאפשר קבורה ברמת היישוב הבודד. הקצאת השטחים לבית עלמין מעוגנים במסגרת חוזה המשבצת אשר נחתם בין רמ"י לבין היישובים החקלאיים. במרבית היישובים החקלאיים בתי העלמין קמו על קרקע שיעודה לצורכי ציבור.

#### בתי עלמין משותפים למקבץ יישובים



#### בית עלמין כלל מועצתי



### מדיניות ממשלתית מנחה

בתי העלמין ביישובים החקלאיים נועדו לקבורת חברי היישוב החקלאי ובני משפחותיהם **בלבד**. הקצאת קרקע לבית עלמין היא מעשה לדורות: אין אפשרות לשנות ייעוד של קרקע שהוקצתה לקבורה. מדיניות הקבורה בישראל, מושפעת, בין היתר, מהיצע הקרקע. קרקע פנויה היא משאב מוגבל ההולך ופוחת. ממשלת ישראל קיבלה מספר החלטות בדבר הקמת בתי עלמין אזוריים ועידוד קבורה רוויה. בהחלטת הממשלה מאוגוסט 2004 (מס 2514) נקבע כי: "לאור קביעת הממשלה כי יוקמו בתי עלמין אזוריים, יאסור המינהל הרחבת בתי עלמין מקומיים ותכנונם של בתי עלמין חדשים בתחומי הקיבוצים ויעודד הקמת בתי עלמין אזוריים".

### הנחות בסיס

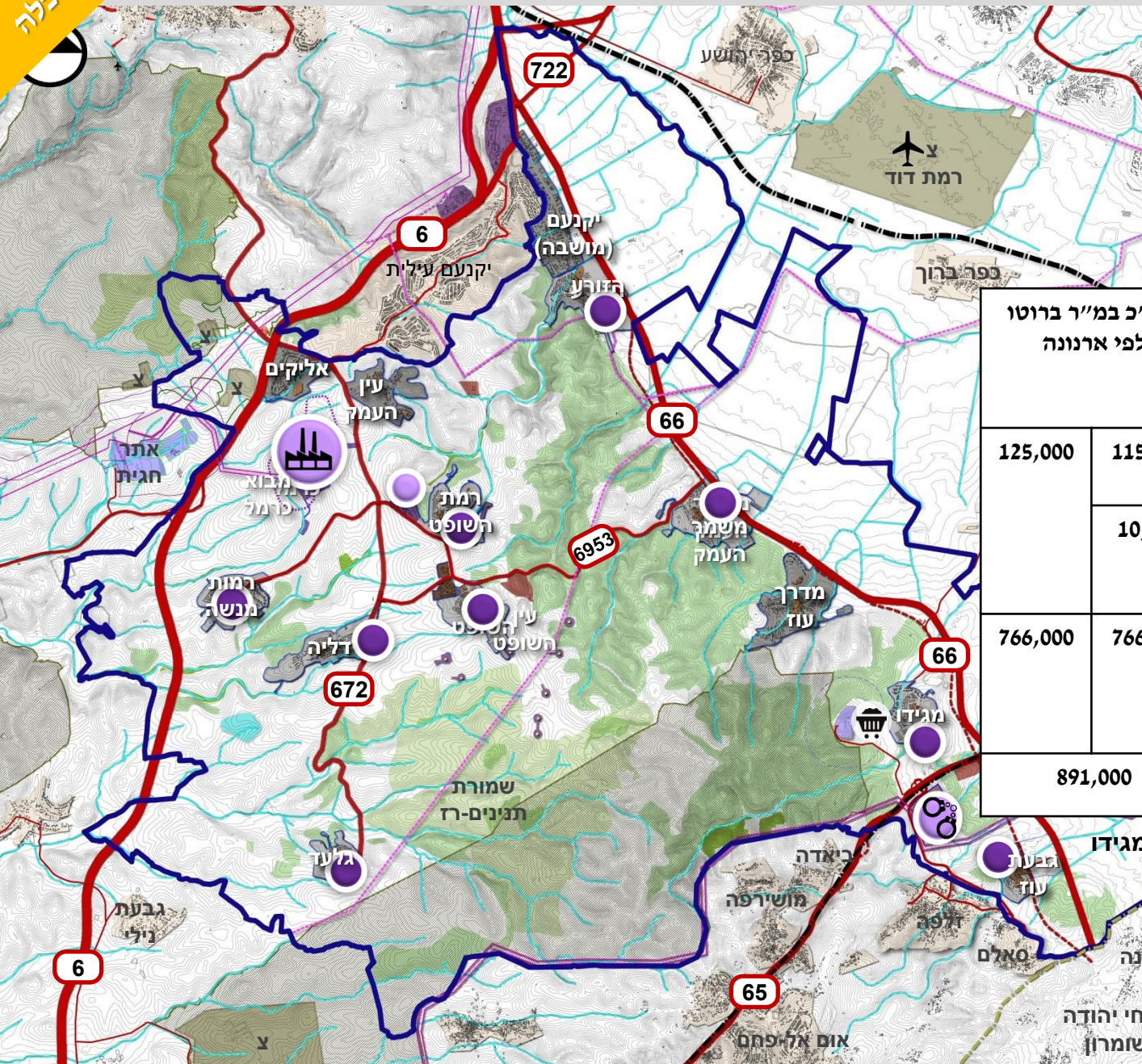
הצורך העתידי בבתי העלמין נעשה בהתייחס לשיעור תמותה שנתי ממוצע של – 0.6%. החישוב נעשה לפי ממוצע של 200 קברים לדונם, המאפיין בתי עלמין קטנים, מתוך רצון להמשיך ולשמור על האופי הייחודי של בתי העלמין במועצה. זאת על אף שהתחשיב המקובל כיום בבתי עלמין עומד על של 400 קברים לדונם. ניצול יעיל יותר של הקרקע יאפשר שימור עתודות הקרקע לקבורה לטווח זמן ארוך מ-25 שנה.

על פי חישוב זה במחצית מהיישובים קיים מענה עתידי לקבורה בטווח התכנית: הזורע, משמר העמק, מדרך עוז, גבעת עוז, עין השופט וגלעד. בחלקם עתודת הקרקע הקיימות גדולות משמעותית מהשטח הנדרש ובאפשרותם לתת מענה משלים גם ליישובים שכנים.

ביתר היישובים מתן מענה ברמת היישוב ידרוש הסדרה של כ-1 עד 2 דונם. יוצאת דופן היא יקנעם המושבה. בתכנית המתאר ליקנעם עילית נקבע כי בית העלמין העירוני ישמש גם את יקנעם המושבה.

### המלצה

על אף מדיניות הממשלה, לעודד בתי עלמין אזוריים, לאור בקשת המועצה והיקפי השטחים הנמוכים הנדרשים, מוצע לאפשר ליישובים הסדרה והרחבה של בתי העלמין ברמת היישוב. ברמת המתאר התוספת בכל היישובים גם יחד נמוכה מ-8 ד'. בעתיד תידרש המועצה לפתרון אזורי/אשכולות. בכמה מהיישובים קיימת יתרה משמעותית של שטח המאפשרת יישום פתרון זה.



השטחים המניבים במועצה אזורית מגידו מתחלקים בין שטחים מניבים ביישובים, בעיקר בקיבוצים בהם פועלת תעשייה, לבין שטחים באחריות המועצה שמרוכזים בעיקר במבוא כרמל.

בנוסף מאושרים בתכניות שטחים מניבים נוספים שאינם בנויים.

סה"כ במ"ר ברוטו לפי ארנונה		שטחים מניבים מועצתיים במ"ר	שטחים מניבים ביישובים במ"ר	
125,000	115,000	כ-10% מהשטחים	מעל 90% מהשטחים	בנוי
	10,000	-	10,000	העמקת גביה (מ"ר בהערכה)
766,000	766,000	445,000 (*)	281,000	פוטנציאל בינוי נוסף בתכניות מאושרות
891,000				

\* בעיקר במבוא כרמל ובאשכול בתי הסוהר בצומת מגידו

- אזור תעסוקה מרחבי (מבוא כרמל)
- אזור תעסוקה יישובי
- מוקד מועצתי (מועצה)
- אשכול בתי הכלא

115,000	נדל"ן עסקי <b>בנוי</b> (לפי ארנונה) (מ"ר ברוטו)	A
10,000	העמקת גביה (מ"ר לפי הערכה)	B
125,000	סה"כ נדל"ן עסקי <b>קיים</b> - מ"ר ברוטו	C=A+B

סה"כ שטחי נדל"ן עסקי <b>נדרשים</b> לאוכלוסיית היעד		
16.5	שטח נדרש לנפש - מ"ר ברוטו	D
22,000	תושבים לפי תכנית המתאר	E
363,000	סה"כ שטחי נדל"ן עסקי <b>נדרשים</b> - מ"ר ברוטו	F=D*E

238,000	<b>תוספת נדרשת</b> לשטחי בניה לנדל"ן עסקי - מ"ר ברוטו	G=F-C
---------	---	-------

מימוש זכויות בניה בתכניות מאושרות - מימוש וודאי			
שטח בניה (מ"ר נטו)	שעור מימוש	שטח בניה לפי תב"ע (מ"ר נטו)	
77,501	60%	129,169	H
42,150	15%	281,000	I
סה"כ שטחים בתכניות מאושרות			J=H+I
119,651			
שטחי בניה חסרים לנדל"ן עסקי - לאחר הפחתת שטחים שימושו בתכניות מאושרות - מ"ר נטו			K=G-J
118,349			

לאחר הפחתת שטחי בניה שימושו בתכניות מאושרות נמצא שנדרשת תוספת של 118 אלף מ"ר

- הנחת יסוד: יעד האוכלוסייה יעמוד על כ-22,000 תושבים.
- היקף שטחי בניה מניבים, הנדרשים לכלכלת המועצה האזורית (ארנונה) לאוכלוסיית יעד:
- ממוצע שטחי בניה מניבים במועצות אזוריות איתנות – 18 מ"ר לתושב.
- ממוצע שטחי בניה מניבים בכלל המועצות אזוריות – 15 מ"ר לתושב.
- **סה"כ שטח בניה (F) נדרש לאוכלוסיית היעד שנקבעה בתכנית המתאר: כ- 363 אלף מ"ר ברוטו.**

- **תוספת שטחי הבניה (G) הנדרשת לאוכלוסיית היעד: 238 אלף מ"ר ברוטו.**

**הנחות מימוש של תכניות מאושרות בטווח התכנית:**




- מוא"ז מגידו זכאית ל- 35% מההכנסות מהארנונה באזו"ת מבוא כרמל (2.129 אלף מ"ר). בשנים האחרונות הפיתוח באזורי תעסוקה הוא איטי וחלקי, בין היתר כתוצאה ממימוש חלקי של זכויות הבניה ע"י שימושים בעלי תכסית מגרש גבוהה שאינם דורשים זכויות בניה גבוהות, קניה לשם "השקעה" וכתוצאה מכך- אי מימוש זכויות ועוד. על סמך מגמות אלה, ובהתאם למידע שהתקבל מהמועצה וממנהלת אזור התעסוקה לגבי מבוא כרמל שלב א', נעשתה הנחת מימוש של 60% מהזכויות המאושרות.
- פוטנציאל שטחי הבניה המניבים בישובים עומד על 281 אלף מ"ר (שטחים מאושרים שטרם מומשו). על בסיס ניתוח מגמות בניה בשנים האחרונות, מהן עולה כי יש מגמת צמצום מימוש הזכויות לתעסוקה והעדפה לבניה במוקדים גדולים ומרוכזים, נעשתה הנחת מימוש של כ-15% מהזכויות שטרם מומשו.

במתחמים בהם יש אי וודאות לגבי היקף מימוש שטחי הבניה, שטחי הבניה הצפויים להיבנות נקבעו לפי שלושה תרחישים: זהיר, אופטימי ומקסימלי.

להלן חישוב תוספות שטחי בניה על פי תרחישים אלה:

**א. שטחי בניה מניבים בתכניות מאושרות**

- **אשכול בתי הסוהר** - למתחם תב"ע מאושרת, אבל המימוש תלוי בהעמדת תקציב מדינה שטרם אושר ובשלב זה יש קושי להעריך את מועד והיקף הבניה.
- **שטחים לא מנוצלים בישובים** – בתרחיש הזהיר יש תוספת בשיעור 10% למימוש שטחי הבניה התב"עיים (בנוסף ל- 15% שהונח עבורם מימוש ודאי).

הערות	 תרחיש מקסימלי (מ"ר נטו)	 תרחיש אופטימי (מ"ר נטו)	 תרחיש זהיר (מ"ר נטו)	שטח לפי תב"ע/ פוטנציאל	
לא כולל שטחים קיימים	235,875	78,625	0	314,500	<b>אשכול בתי הסוהר</b>
	75%	25%	0%		<b>שעור מימוש</b>
יבנו 3 בתי כלא מתוך 4 המתוכננים		יבנה רק בית כלא 1 מתוך 4 המתוכננים.	יש אי וודאות גדולה למימוש המתחם, לכן בתרחיש זה הנחה היא שהמתחם לא יבנה ויושאר בית הכלא הישן.	בתכנית המפורטת מוצע אשכול בתי כלא המורכב מ- 4 בתי כלא.	<b>הסבר הנחות מימוש</b>
	28,100			281,000	<b>שטחים לא מנוצלים בישובים</b>
	25%	15%	15%		<b>שעור מימוש</b>
הנחת מגמות אופטימיות - 10% מעבר למצוין בתרחישים זהיר ואופטימי		לאור מגמת צמצום מימוש הזכויות לתעסוקה במתחמים קטנים והעדפה לבניה במוקדים גדולים ומרוכזים			<b>הסבר הנחות מימוש</b>

**ב. שטחי בניה מניבים בתכניות עתידיות**



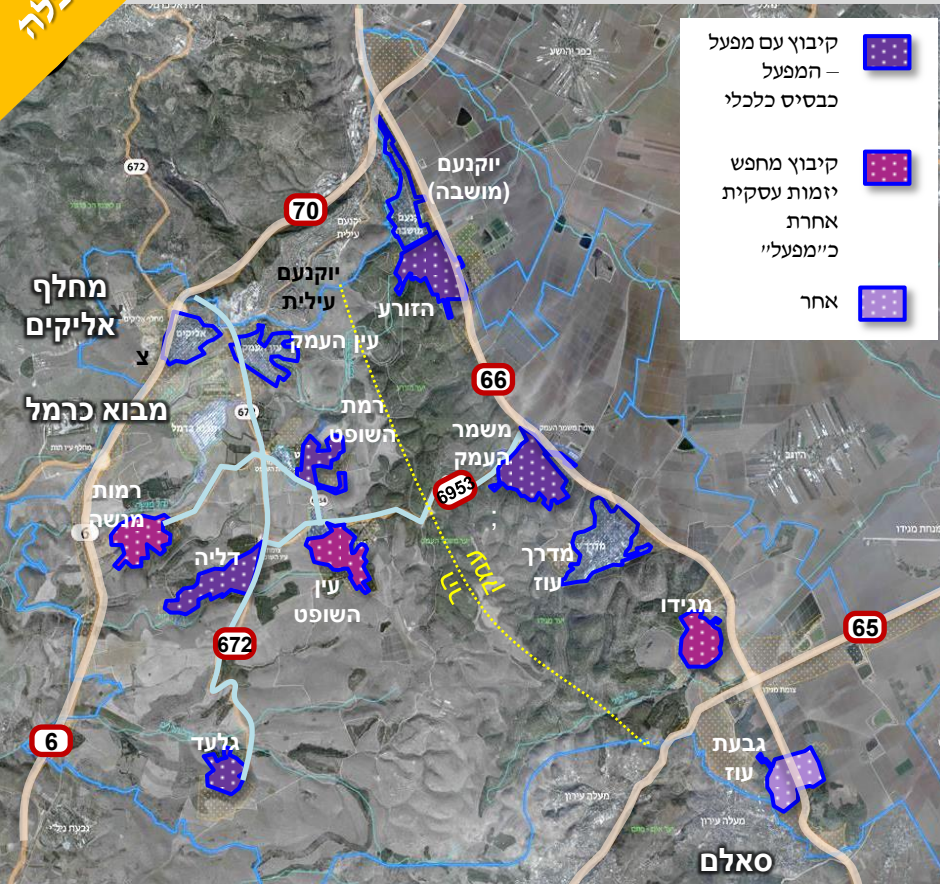
כלכלה

הערות	תרחיש מקסימלי (מ"ר נטו)	תרחיש אופטימי (מ"ר נטו)	תרחיש זהיר (מ"ר נטו)	שטח לפי תב"ע/ פוטנציאל			
לפי נתוני מועצה	60,000	30,000	10,000	100,000	אזור תעסוקה כרמל שלב ב' (מגידו)	תכנון רעיוני	
	60%	30%	10%		שעור מימוש		
	אזור תעסוקה כרמל שלב ב' – קיימת אי ודאות לגבי שלב ב' והשטח שיתווסף לאזור"ת. החלק של מגידו נקבע לפי 35%, כפי שנקבע בשלב א'.						
	10,000	10,000	5,000	10,000	מתחם המועצה (תוספת שטחים)		
	100%	100%	50%		שעור מימוש		
	מימוש מלא		הנחת מימוש גבוהה יחסית בשל היקף הזכויות הקטן	היקף השטחים המוצעים במתחם זה הינו קטן יחסית			
	3,600	3,600	3,600	6,000	צומת אליקים שעור מימוש		
	60%	60%	60%				
	בטווח תכנית המתאר משוער כי יתממשו כ-60% מהבניה המוצעת- בעיקר עיבוי המבנים הקיימים (אורחן ישן, תחנת דלק, בטר פלייס לשעבר)+הקמת מבנים צמודי דופן לקיימים.		מוקד המשלב מסוף תחבורה ומסחר. שער למרחב ביוספרי בצומת אליקים מקודמת תב"ע למסוף שיהווה טריגר לפיתוח המוקד				
4,200	4,200	4,200	7,000	צומת מגידו שעור מימוש			
60%	60%	60%					
הנחת מימוש בהתאם למגמות פיתוח קיימות באזורי תעסוקה. ההנחה היא שיתממשו הזכויות המיועדות למלון מגידו, שטחי מסחר ותיירות באזור אורחן ותחנת דלק וחלק מזכויות באזור פסיפס וטיגרט.		מוקד המשלב תיירות, ארכיאולוגיה ומסחר. שער למרחב ביוספרי					
12,000	6,000	3,000	20,000	תיירות שעור מימוש			
60%	30%	15%					

אשכול בתי כלא- שטחים חושבו לפי 50% בשל תעריף ארנונה נמוך יותר	235,838	93,113	25,800		סה"כ תוספת שטחי בניה (תבעות מאושרות+ תכנון רעיוני)	L
	+117,490	-25,240	-92,550		שטחים בחוסר (-) / בעודף (+) לאכלוסיה בתכנית המתאר	M=L-K



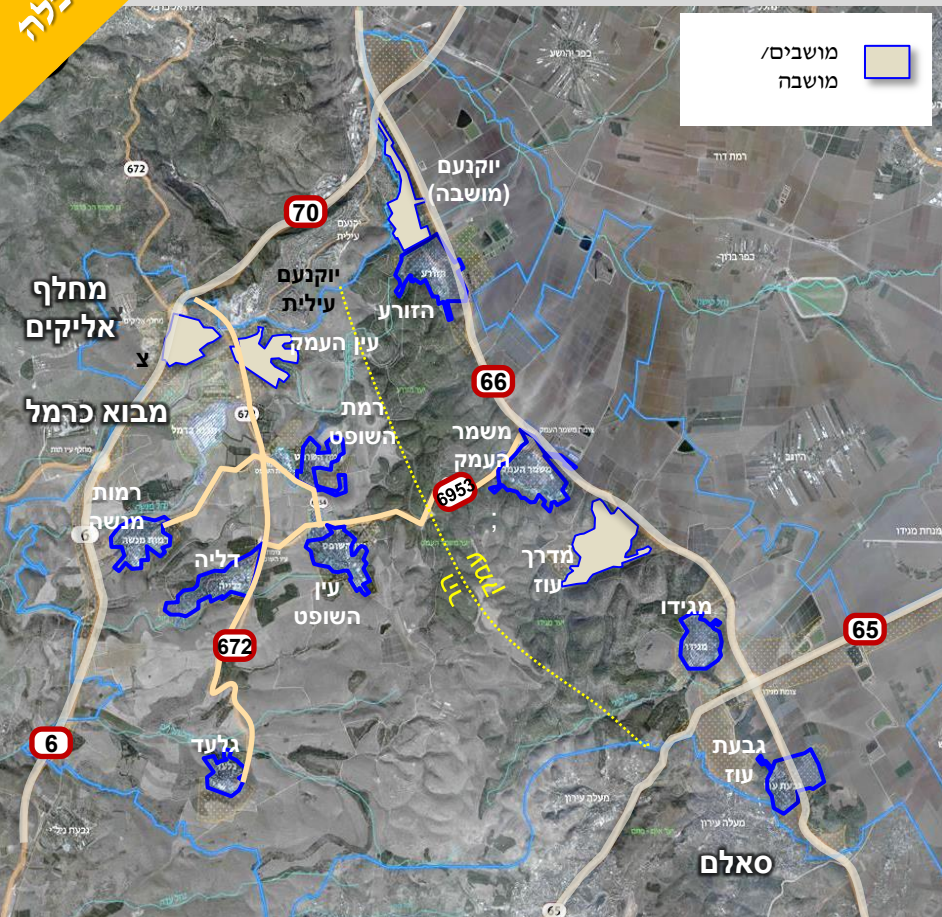




### כלכלת הקיבוצים

- במבנה עירוני מועצתי, האחריות על כלכלת העיר היא של הרשות המקומית. הרשות אחראית לספק תשתיות, חינוך, רווחה, תרבות, ספורט, פנאי, וכד'.
- במועצות אזוריות, במבנה דו רובדי האחריות מתחלקת בין הנהלת המועצה לבין הישובים כשרב האחריות מוטלת על הישובים.
- פעילות תעשייתית הינה אחד ממרכיבי התעסוקה בקיבוצים. קיבוץ "בעל מפעל מצליח" הינו לרב "קיבוץ חזק" לכן, קיבוצים ללא מפעלים, חסרים במובן מסוים ביטחון כלכלי. חלק מקיבוצים בהם יש מפעלים מצליחים, מתמודדים עם הצורך בהרחבת שטח התעסוקה זאת כדי לא להיאלץ להוציא את המפעל לאז"ת או לחו"ל ובכך לאבד את אחד המאפיינים של הקיבוץ "עבודה וחיים באותה סביבה".
- במרבית הקיבוצים עולה הצורך בהתחדשות לב הקיבוץ, שאחד מכליה הוא הכנסת עסקים קטנים ללב הקיבוץ ובכך מושגות שתי מטרות: הגדלת הבסיס הכלכלי הקיבוצי והמשפחתי ו"עבודה וחיים באותה סביבה".

שם קיבוץ	קיבוץ עם מפעל – המפעל כבסיס כלכלי			קיבוץ מחפש יזמות עסקית אחרת כ"מפעל"				אחר
	משמר העמק	דליה	גלעד	רמת השופט	הזרוע	רמות מנשה	מגידו	
מכסה לפיתוח לפי רמ"י	80	120	80	91	100	80	80	80
ד' מניב מאושר	61	118	34	91	75	47	75	32
% שטחים פנויים מבינוי	34%	32%	34%	15%	30%	32%	24%	0
קידום יזמות	הרחבת המפעלים מותנית בהסטת דרך			הכנסת עסקים קטנים ללב הקיבוץ		בית מלון והרחבת שטח תעסוקה		טורבינות רוח
תחנת כח	הרחבת מגרש למפעל קיים		הרחבת בסיס תעסוקתי		דיור מוגן			



**כלכלת ועדי המושבים**

- המושבים באופן הגדרתי חסרים את הנדבך התעשייתי כחלק ממקורות הפרנסה שלהם וקופת הועד לרב ריקה. התוצאה המידית היא לדוגמא חוסר יכולת לחדש ולתחזק תשתיות. על בסיס זאת ניכרת מגמה בה ועדי מושבים מבקשים להקים עסקים גדולים ומשותפים שימלאו את קופת הועד ויאפשרו לו לשאת בהוצאות שהמועצה אינה יכולה לתקצב במלואן.
- מכאן עולה הדילמה של ריכוז מול פיזור. האם נכון לתת להנהלת המועצה כלים כדי לחזק את בסיסה הכלכלי ואת יכולתה לסייע ליושבים על ידי פיתוח אז"ת מניבים של כלל המועצה, או להמשיך את המגמה בה כל ישוב פועל באוטונומיה כלכלית ויזמית ובאחריותו לדאוג לעצמו.

פיתוח ביוזמת הישוב



או:

פיתוח ביוזמת המועצה



במבנה דו רובדי - (מועצה-ישובים) מי מחזיק באחריות הכלכלית?

## מוקדים

1

ג'וערה  
מתחם חינוכי תיירותי  
ייחודי

- עקרונות פיתוח
- מצב קיים
- פרוגרמה
- חלופות



2

רעות  
מתחם חינוך ותרבות  
כלל מועצתי

- עקרונות פיתוח
- מצב קיים
- פרוגרמה
- חלופות



3

מתחם המועצה  
מתחם טכנולוגי עסקי  
כלל מועצתי

- עקרונות פיתוח
- מצב קיים
- פרוגרמה
- חלופות



# מוקדים כלל מועצתיים

## פיתוח מוקדים כלל מועצתיים

- זוהתה מערכת של פרישת מוקדים שאינם בתחום ישובים. שני מוקדים ב"ישערי המועצה" צומת מגידו וצומת אליקים בעלי פוטנציאל לפיתוח תיירותי ומסחרי ומקבץ מוקדי חינוך, תרבות, תעסוקה וטיילות בלב המועצה בסמוך למרובע ולציר 672. בהתאם לעקרונות המרחב ביוספרי, המתבססים על איגום משאבים וחסכון בקרקע, מוצע לפתח ולחזק מוקדים כלל מועצתיים קיימים כמרחבים עם שימושים מעורבים.

- תכנון המוקדים התבסס על תפקידם ומשמעותם במועצה כיום:
  - מוקד מגידו – תיירות, מסחר וטיילות (פורט בדו"ח מס' 2 ודיווח על תיאומים נוספים בהמשך דו"ח זה)

- מוקד אליקים – מסחר תחבורה ועסקים קטנים (פורט בדו"ח חלופות חלק 1)

- מבוא כרמל – אז"ת תעשייה משותף

### מוקד מתחם המועצה

- הנהלת המועצה, מפעלי רא"ם ואז"ת רמת השופט. מוצע כמתחם טכנולוגי עם ממשק לתעשייה.

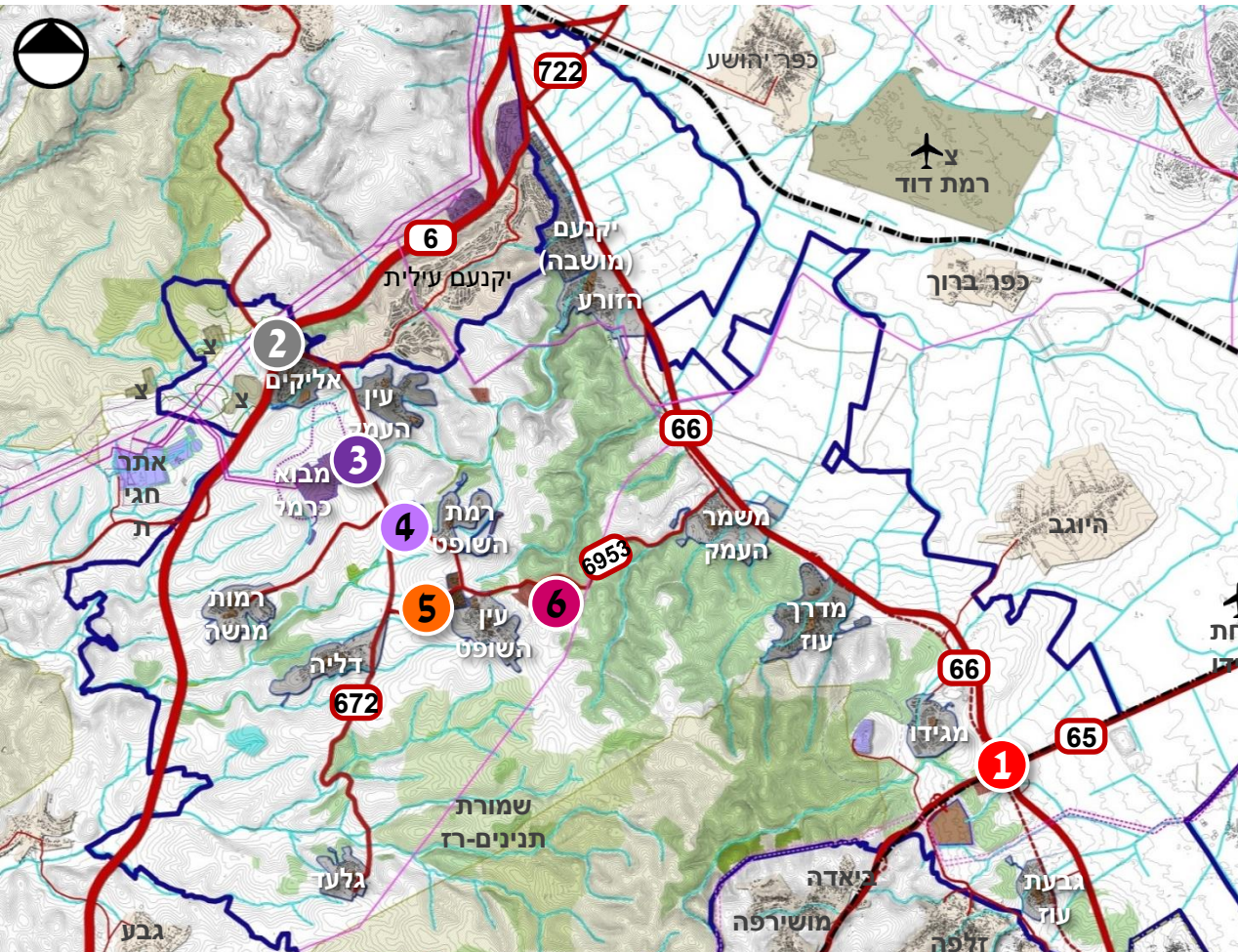
### מוקד רעות

- המתחם ממוקם בלב הגיאוגרפי של המועצה ופועל כמרכז החינוך והקהילה של המועצה.
- מוצע להמשיך את פעילותו כמוקד חינוך, תרבות וקהילה ברמה הכלל מועצתית תוך העשרה בתכנים חדשים ושילוב בין קהילות.

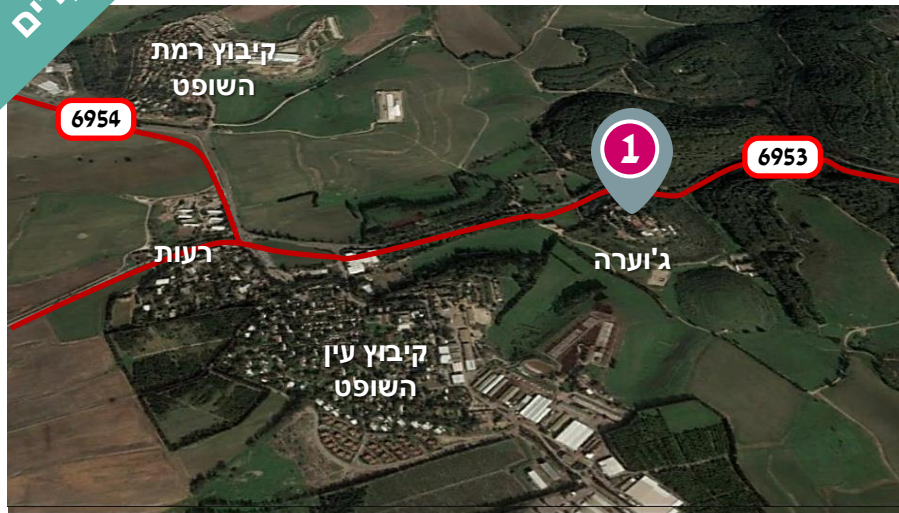
### מוקד ג'וערה

- פעל עד 2016 כבסיס הדרכה ואימונים של תלמידים מכל הארץ.
- מוצע להמשיך את פעילותו ברמה האזורית והארצית כמוקד חינוכי ותיירותי ייחודי המספר את סיפור המועצה כמרחב ביוספרי.

בדוח זה מוצעות חלופות למוקדים הבאים: ג'וערה, רעות, מתחם המועצה.



מתחם המועצה	רעות	ג'וערה	
	+	+	חינוך
	+	+	תיירות
+			מסחר
+			משרדים
	+	+	מורשת (ארכיאולוגיה/שימור)
		+	לינה



## רקע היסטורי:

- סיפורה של הגבעה בג'וערה מזוהה עם התיישבות האדם לאורך ההיסטוריה, מתקופת הברונזה, דרך התקופה העות'מנית ועד להתיישבות הקיבוצית, ובפרט של קיבוץ עין השופט.
- חברי קיבוץ עין השופט עלו לקרקע לגבעה שנת 1937, התיישבו בבית האבן והקימו סביבו צריפים למגורים. עם המעבר למיקום הקבע, נמסרו הקרקעות למדינה והשטח הפך לבסיס אימונים והדרכה של ההגנה ובו הוכשרו מאות לוחמים.
- עד לשנת 2016 פעל במקום בסיס גדני"ע ומוזיאון "ההגנה" במבנה האבן העות'מאני. בשנת 2016 פינה משרד הבטחון את המתחם – המבנים ננטשו.



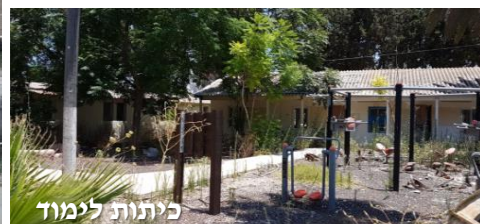
## המועצה מעוניינת בפיתוח מכוון מורשת, חינוך היסטוריה, תיירות ויערנות.

- מרכזי ביקור וחוויות סביב אתר המורשת ההיסטורי, כולל לינה ב"מלון נושאי".
- מבואה ומוקד ליציאה לטיולים וספורט.
- מרכז הכשרה ומידע בנושא יערנות (קק"ל).
- סדנאות וקורסים בנושאי ארץ ישראל ומורשת בנויה (אופציה למכינה קדם צבאית).
- שילוב כחלק ממרחב נחל השופט ואגן נחל גחר כמבואת כניסה למטיילים המקודם בתכניות אב.

# ג'וערה | עיקרי ניתוח מצב קיים

- השטח הבנוי ממוקם בראש גבעה. הגבעה כולה מוגדרת כאתר עתיקות מוכרז "גבעת נח".
- ייחודיות האתר בבינוי הטובל בירק ובנוף המיוער.
- בתחום המבוקש לפיתוח קיימים מבנים רבים, כולל מבנה אבן מהמאה ה-19, ומבנים שהוקמו ב-1937 ע"י גרעין עין השופט, ואשר החל מ-1938 שימשו כבסיס ראשי לכל סוגי הקורסים שקיימה ההגנה.

**מוצע לנצל את תחום הבינוי והפיתוח הקיים לפיתוחו כמרכז מורשת, הכולל מרכז ציבורי + מוזיאון, כיתות לימוד / בי"ס ייחודי ואכסניה.**



מבנה קיים
 ♥
 תחום אתר עתיקות
 "לב ג'וערה" – מרכז המתחם

## עקרונות פיתוח - תכנית אב למרחב הביוספרי

### עקרונות לפיתוח - שירותים קהילתיים

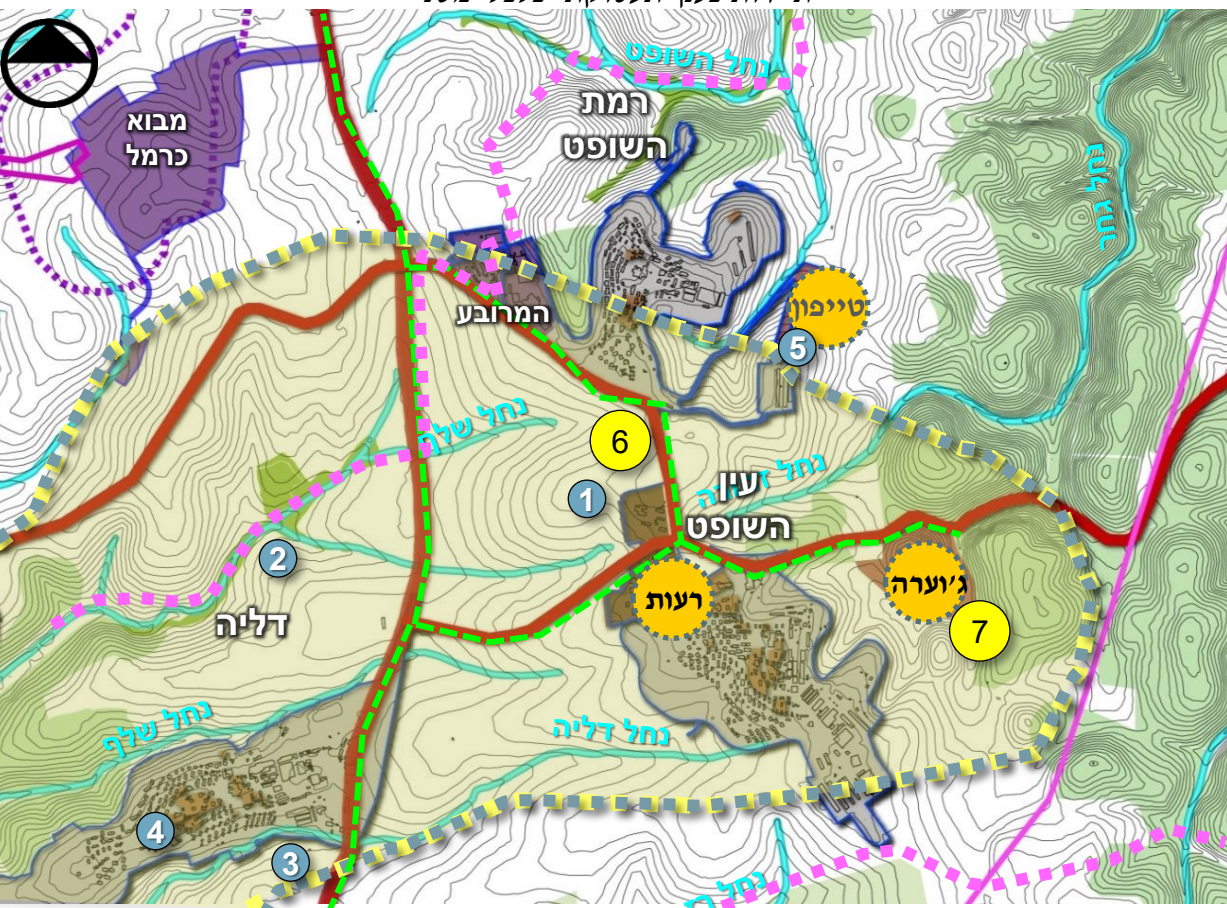
- איזון בין צרכי הישוב הבודד לראיה אזורית מערכתית
- ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע
- ביטוי לערכי המרחב הביוספרי בחיי היום יום של הקהילה.

### עקרונות פיתוח - כלכלה

- הדגשת יתרונות יחסיים במרחב (מתחם קיים ונגיש)
- עידוד תעסוקה מקומית
- עצמאות כלכלית מוניציפאלית
- תעסוקה הטרונגית
- שמירת הסביבה ואיכות החיים בה

### עקרונות לפיתוח - תיירות

- השענות על משאבי הטבע בשטחים הפתוחים, הגדרת אזורים לפיתוח והכוונת פעילות תומכת
- שמירת מורשת ארכיאולוגית והיסטורית
- חינוך בנושא סביבה ירוקה
- שמירת שטחים פתוחים רציפים
- תיירות בת קיימא, איפוק וצניעות
- המבקרים הם שותפים מרכזיים בקיום המרחב הביוספרי
- תיירות כענף תעסוקתי כלכלי משני

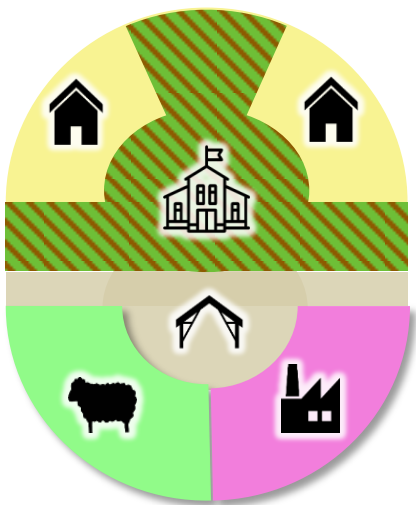


- השטח הוגדר בתכנית המתאר הכוללנית כחלק ממכלול טיילות, מורשת ותיירות וכחלק ממערך טיילות הכלל מועצתי.
- המתחם ישולב כחלק מתכניות האב המקודמות במרחב לפיתוח אגן נחל שופט ואגן נחל גחר.
- המתחם יפותח כמרכז מורשת, חינוך, היסטוריה, תיירות ויערנות תוך ניצול השטח הבנוי במתחם:
  - מבואה ומוקד ליציאה לטיולים וסיורים במרכזי ביקור וחוויות סביב אתר המורשת ההיסטורי.
  - מרכז הכשרה ומידע בנושא יערנות (ק"ל).
  - סדנאות וקורסים בנושאי ארץ ישראל ומורשת בנויה
  - אכסניה לתלמידים ומטיילים

- מוקד מרכזי
- מרכז נושאי
- מכלול טיילות
- מכלול מורשת
- שביל אופניים
- שביל סובב רמת מנשה

- 6 המרובע אתרים
- 7 ג'וערה
- 1 מצפה אוכברג
- 2 שמורת נחל דליה
- 3 תיאטרון פתוח
- 4 זוהר בדשא
- 5 קמפינג

- מוצע לפתח את ג'וערה כחלק ממכלול טיילות כמוקד חינוך ייחודי, תיירות ומורשת הנשען, ככל הניתן, על הבינוי הקיים ומאפייניו.
- המוקד יפותח כמוקד חיצוני, אשר ישרת את תושבי המועצה ומבקרים מבחוץ.



מבנה קלאסי של קיבוץ



סכמה רעיונית למתחם ג'וערה



## חזון ג'וערה

ג'וערה תהיה כמו קיבוץ קטן: גרים (באכסניה), אוכלים בחדר האוכל, מתכנסים בדשא הגדול, לומדים (בבית הספר)...

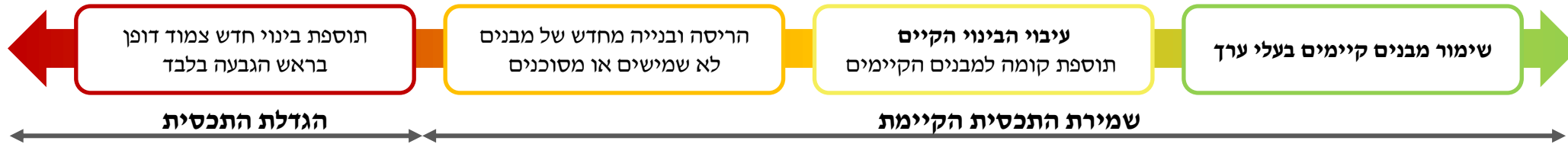
### הגדרת הפרוגרמה בתכנית המתאר

שטחים פתוחים	אכסניה / אכסון עממי	בי"ס על יסודי ייחודי	
-	4,350 מ"ר (בהתאם לבינוי קיים)	4,500 מ"ר	היקף בינוי נדרש
שילוב שטחי העתיקות והיער כחלק מתכנון המתחם וכחלק מחוויית המקום הייחודית	120 חדרים חדרי הרצאות, חדר אוכל ולובי בריכת שחיה מקורה	18 כיתות כולל אולם ספורט (עפ"י הקצאה של 0.5 ד' לכיתה)	שימושים מוצעים
במסגרת הקיים	במסגרת המתחם הבינוי הקיים	במסגרת המתחם הבינוי הקיים	מיקום מוצע
שבילי טיול	בריכת שחיה	אולם הרצאות	מוזיאון
		מגרש ספורט	חדר האוכל
			שימושים משותפים מוצעים

## עקרונות תכנון במתחם

- מיקוד הפיתוח בראש הגבעה, בתחום השטח המופר, ושילובו עם העתיקות ושטחי היער כחלק מהמתחם והאופי הייחודי שבו.
- שמירת לב ג'וערה (מגרש הכדורגל, חדר האוכל והמוזיאון) והרחבתו כמרחב הציבורי המשרת את כלל משתמשי המרחב.
- הפרדה בין שימושים יעודיים לביי"ס לבין שימושי האכסניה, לצד אפיון שימושים משותפים.
- השענות על מערכת דרכים קיימת – דרך היקפית וחניה מרוכזת בכניסה למתחם.

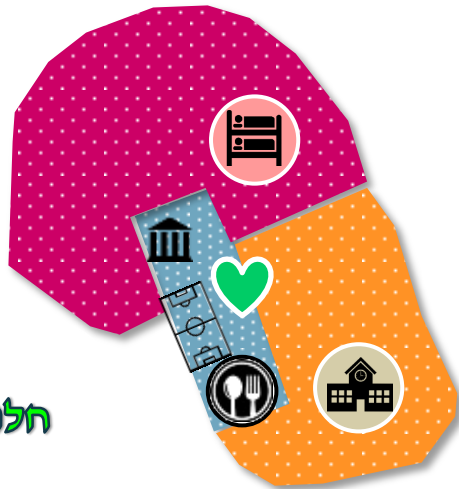
**עקרונות בינוי:** ➤ שמירת התכסית הקיימת ככל הניתן ➤ שמירת אופי ייחודי של בינוי טובל בירק ➤ ציפוף - תוספת קומה למבנים הקיימים



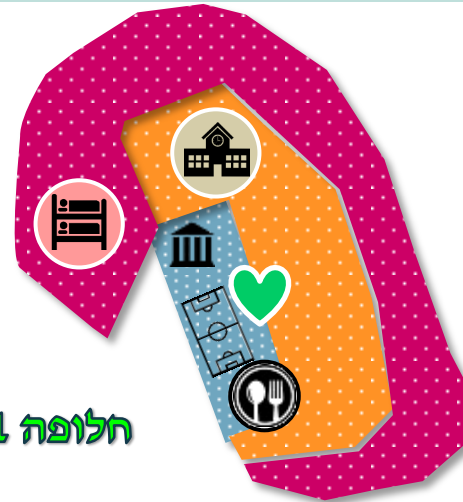
## אפשרויות לפרישת הפרוגרמה בבינוי המוצע

✓ ניתן להציע פרישת הפרוגרמה לבית הספר הייחודי והאכסניה סביב לב ג'וערה במספר תצורות תוך שמירה על אותה התכסית.

חלופה 2



חלופה 1



## עקרונות פיתוח

יצירת מוקד חינוכי תיירותי לתושבים ולמבקרים בדגש על המרחב הבינוספרי.

✓ שימוש במבנים הקיימים ופיתוח באזור המופר כיום.

✓ שימוש בחלק מהמבנים לשימושים משותפים.




✓ שמירת יחס פתוח-בנוי וממשקים למרחב הפתוח בהתאם לאופי המקום

## ניתוח הבינוי הקיים

המצב הפיזי של המבנים הקיימים נע בין מבנים שניתן להשמיש באופן מידי לבין מבנים לא שמישים או עשויים חומרים מסוכנים דוגמת אסבסט.

התכנית מציעה התערבות במבנים הקיימים בהתאם למצב הפיזי שלהם וציפוף ע"י תוספת קומה תוך שמירה על התכנית הקיימת.

מרחב התכנון הוגדר בשטח המופר הקיים שהיקפו כ- 40 ד'

-  מבנה לשמירה בתצורה הקיימת
-  ציפוף - עיבוי ע"י תוספת קומה
-  מבנה להריסה ולבנייה חדשה בשתי קומות

במסגרת תכנית קיימת ←

על מנת לממש את הפרוגרמה מוצעת תוספת בניוי בראש הגבעה בלבד, ללא הפרה של שטחי היער.

-  ציפוף - תוספת בניוי בשטחים מופרים
- תוספת לתכנית ←







תחום אתר עתיקות

תחום אתר עתיקות

משבצת אתר עתיקות מוכרז "גבעת נח"

6953

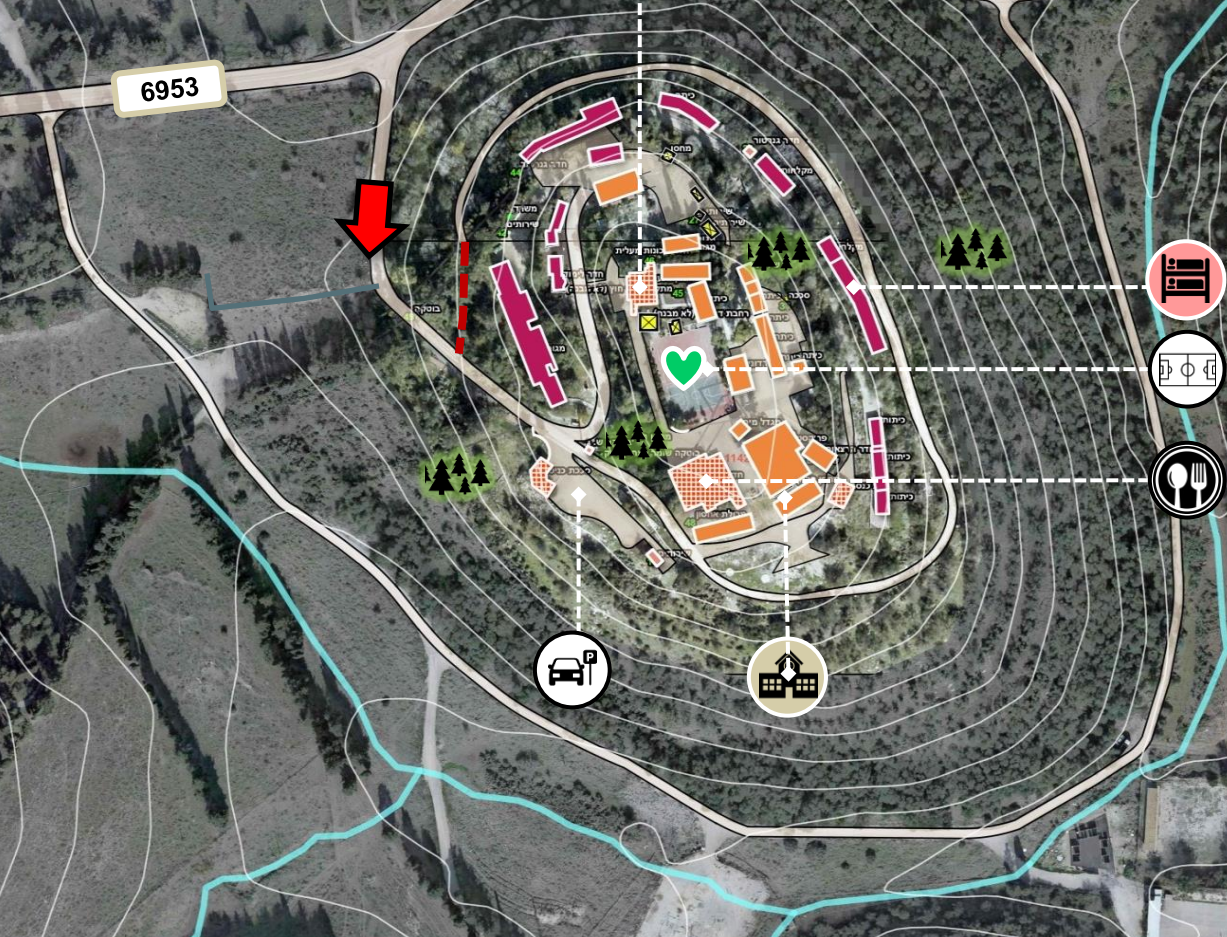
4,325 מ"ר	תכנית קיימת
996 מ"ר	תוספת לתכנית
5,321 מ"ר	סה"כ תכנית מוצעת

 מבטים 
  תחום התכנון 
  "לב ג'וערה" – מרכז המתחם 
  תחום אתר עתיקות

1 הדגמה לפרישת הפרוגרמה

- מבנים קיימים בשימוש משותף
- מבני חינוך
- אכסניה

משבצת אתר עתיקות מוכרז "גבעת נח"



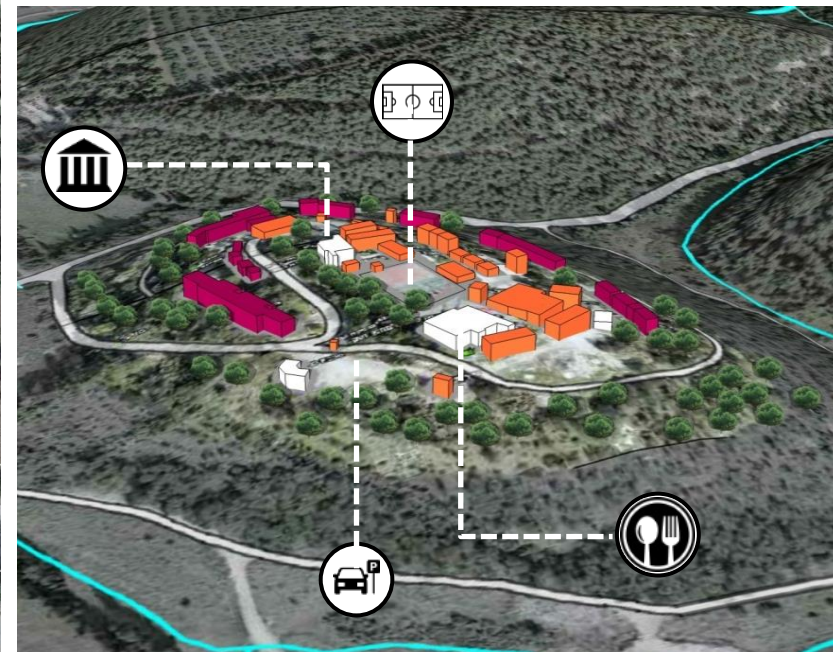
ג'וערה | מרכז נושאי | חלופה 1

מתחם חינוכי תיירותי ייחודי

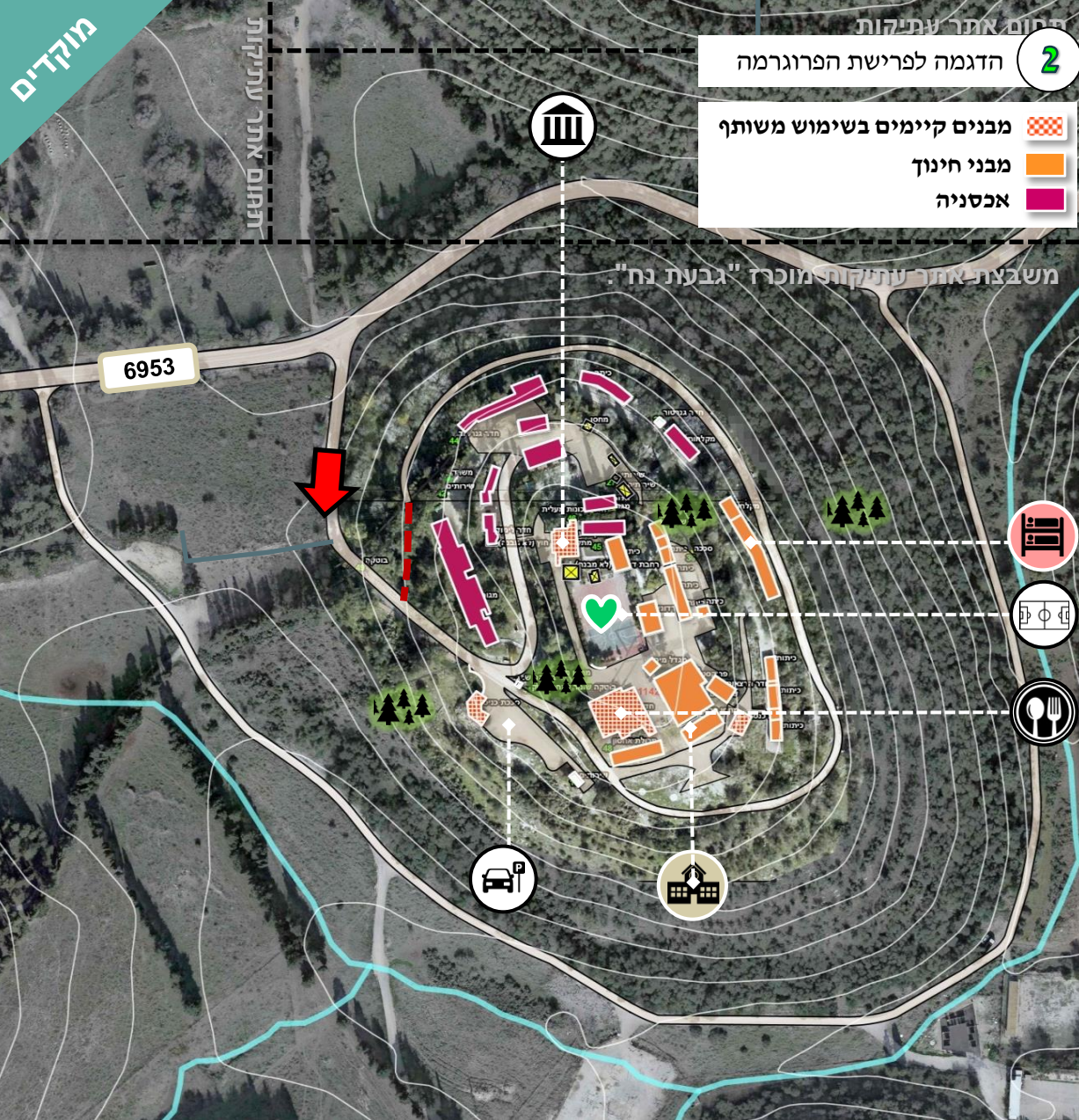


חלופה 1 – חלופת ה"טבעת"

- מבנים המשמשים את בית הספר ממוקמים סביב לב המתחם
- מבנים לאכסניה – ממוקמים בהיקף המתחם, בממשק עם שטחי יער



תחום אתר עתיקות "לב ג'וערה" – מרכז המתחם

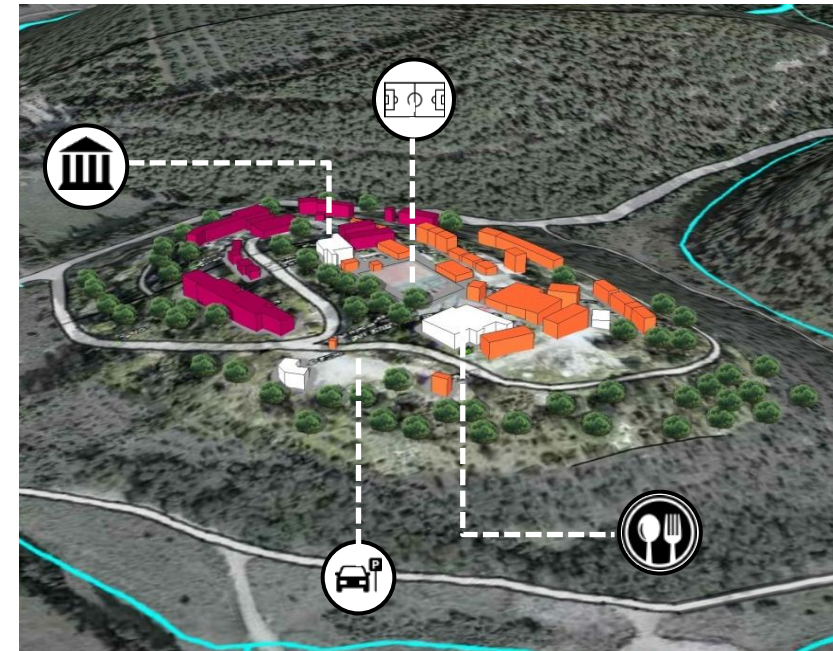


מתחם חינוכי תיירותי ייחודי

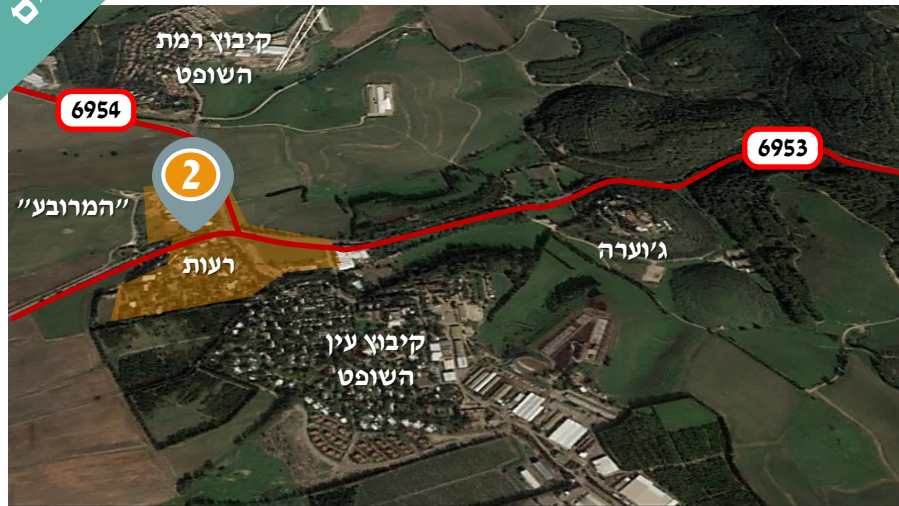


חלופה 2 – הפרדה לפי אזורי פעילות

- מבנים המשמשים את בית הספר ממוקמים מדרום
- מבנים לאכסניה- ממוקמים בצפון המתחם.



תחום אתר עתיקות "לב ג'וערה" – מרכז המתחם



## פעילות כיום

- המתחם כולו מתפקד כלב הפועם החינוכי, התרבותי והקהילתי של המועצה.
- המתחם כולל מספר מתחמים ציבוריים פעילים, המייצרים מרחב ציבורי אחד: בית ספר יסודי, פעילות לגיל השלישי, בית ספר תיכון, אולם אזורי, מרכז חינוך בלתי פורמלי הכולל נוער בסיכון, מרחבי ספורט, וחווה חקלאית.
- **רקע היסטורי – חברת הנוערים רעות (הרי אפרים)**
- מוסד חינוכי של השומר הצעיר ששירת את קיבוצי ההר, במקביל לפעילות "שומריה" במשמר העמק. המתחם פעל כקמפוס חינוך ופנימייה.
- בשנת 1996 אוחדו השומריה ורעות והשטח נמסר למועצה.
- תיכון מגידו הוקם על כמחצית משטח הקמפוס ההיסטורי, ובשאר השטח המשיך לפעול "רעות" כמרכז לחינוך בלתי פורמלי.

## המועצה מעוניינת בפיתוח מכוון קהילה, חינוך פורמלי ובלתי פורמלי במתחם רעות:

- מרכז ספורט ופנאי
- אירוח כנסים בנושאי אדם – סביבה (אולם אזורי)
- מרכז מבקרים "אדם-סביבה" ובית קפה סביבתי
- מרכז ידע ופיתוח בנושאי אדם-סביבה (מעבדה)



האולם האזורי



תיכון מגידו



חווה אקולוגית לקיימות וחינוך סביבתי



תיכון מגידו



חינוך א-פורמלי



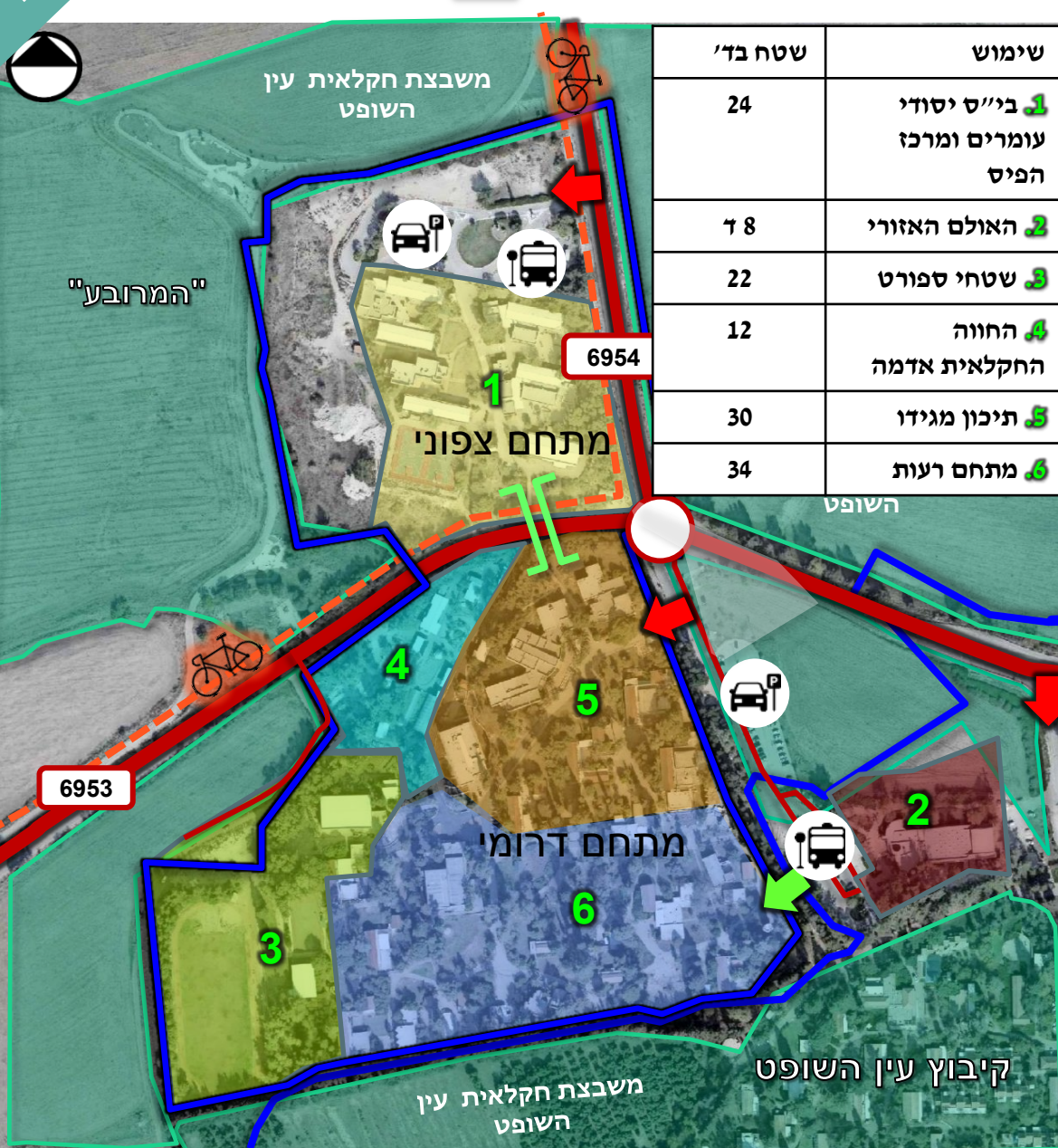
בית ספר יסודי עומרים



בית ספר יסודי עומרים

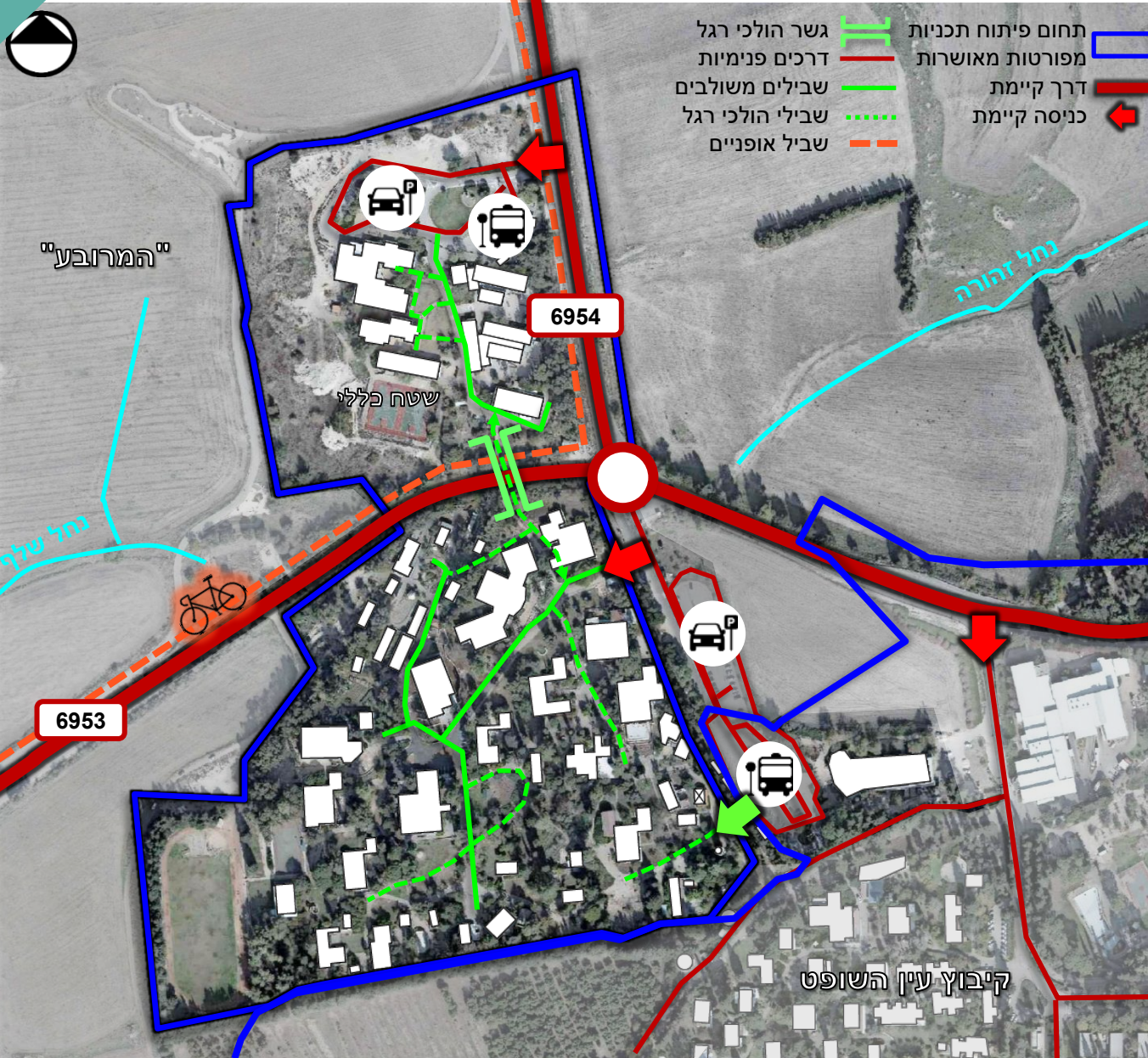
תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות  משבצת חקלאית – עין השופט

שטחי משבצת ותחומי ועד



שימוש	שטח בד'
1. בי"ס יסודי עומרים ומרכז הפיס	24
2. האולם האזורי	8
3. שטחי ספורט	22
4. החווה החקלאית אדמה	12
5. תיכון מגידו	30
6. מתחם רעות	34

- המתחם מוקף משבצות חקלאיות של שלושה קיבוצים וצמוד לקיבוץ עין השופט.
- המתחם מחולק לשלושה אזורים:
  1. השטח הצפוני – לא כלול במשבצת חקלאית של ישוב ונמצא באחריות המועצה
  2. השטח הדרומי- בתחום הועד של עין השופט אך אינו במשבצת של הקיבוץ.
  3. השטח המזרחי – אזור האולם האזורי בתחום המשבצת, בתחום הועד, ובתחום הפיתוח של קיבוץ עין השופט.
- במידה ותידרש הרחבת שטח המתחם בעתיד היא תהיה על חשבון משבצת חקלאית של אחד הקיבוצים.
- מצב פיזי קיים
- רוב המבנים במתחם הם בני 1-2 קומות.
- הבינוי מאופיין במערכות שבילים מקורים או מוצלים ובחצרות פנימיות בין הבניינים.
- השטחים המאושרים מאופיינים בבינוי דליל והם אינם מנוצלים במלואם.
- קיים שוני באופי הבינוי בין המתחם הצפוני למתחם הדרומי:
  - המתחם הצפוני (בית ספר עומרים)
    - כולל מבנים חדשים
    - מתוכנן וסדור עם שלד שבילים מאוד ברור ומעט הצללה.
  - המתחם הדרומי
    - קיימים מבני קבע היסטוריים וצריפים אשר שימשו את מגורי הפנימיה ומשמשים כיום ברובם את החינוך הא-פורמלי.
    - בעל האופי ה"קיבוצי" המאופיין בבינוי טובל בירק.
    - התיכון, החינוך הא-פורמלי ושטחי הספורט פועלים כקמפוס אחד ללא גדרות.



- קיימות כניסות נפרדות למתחם הצפוני והדרומי וכניסה נוספת להולכי רגל במתחם הדרומי.
- לבייס היסודי ולתיכון חניונים חיצוניים (מחוץ לשער כניסה) מרוכזים לרכב פרטי ולאוטובוסים. עיקר התנועה במתחמים היא של הולכי רגל.
- בין החלק הצפוני לדרומי מחבר גשר הולכי רגל מעל דרך 6953.

גשר להולכי רגל



רציפי האוטובוסים במתחם בית הספר

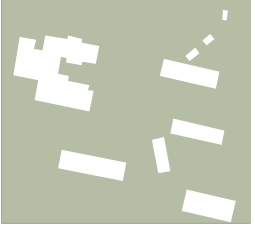

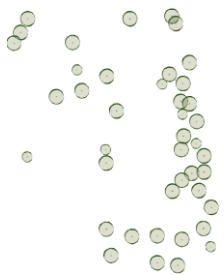
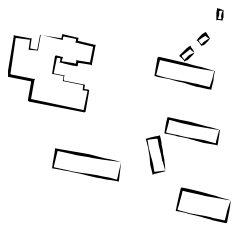
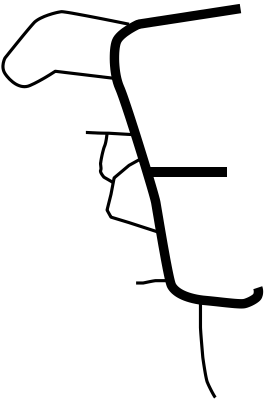



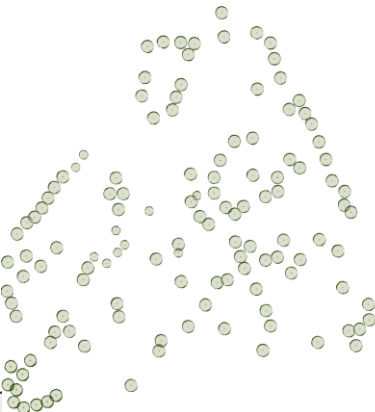
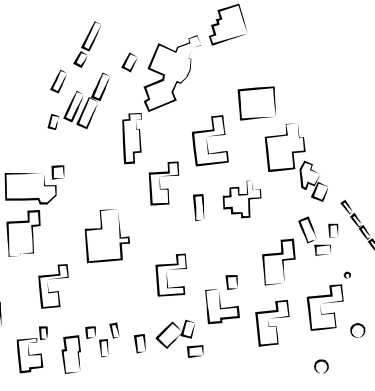
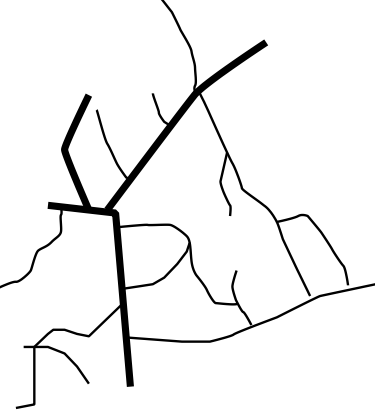



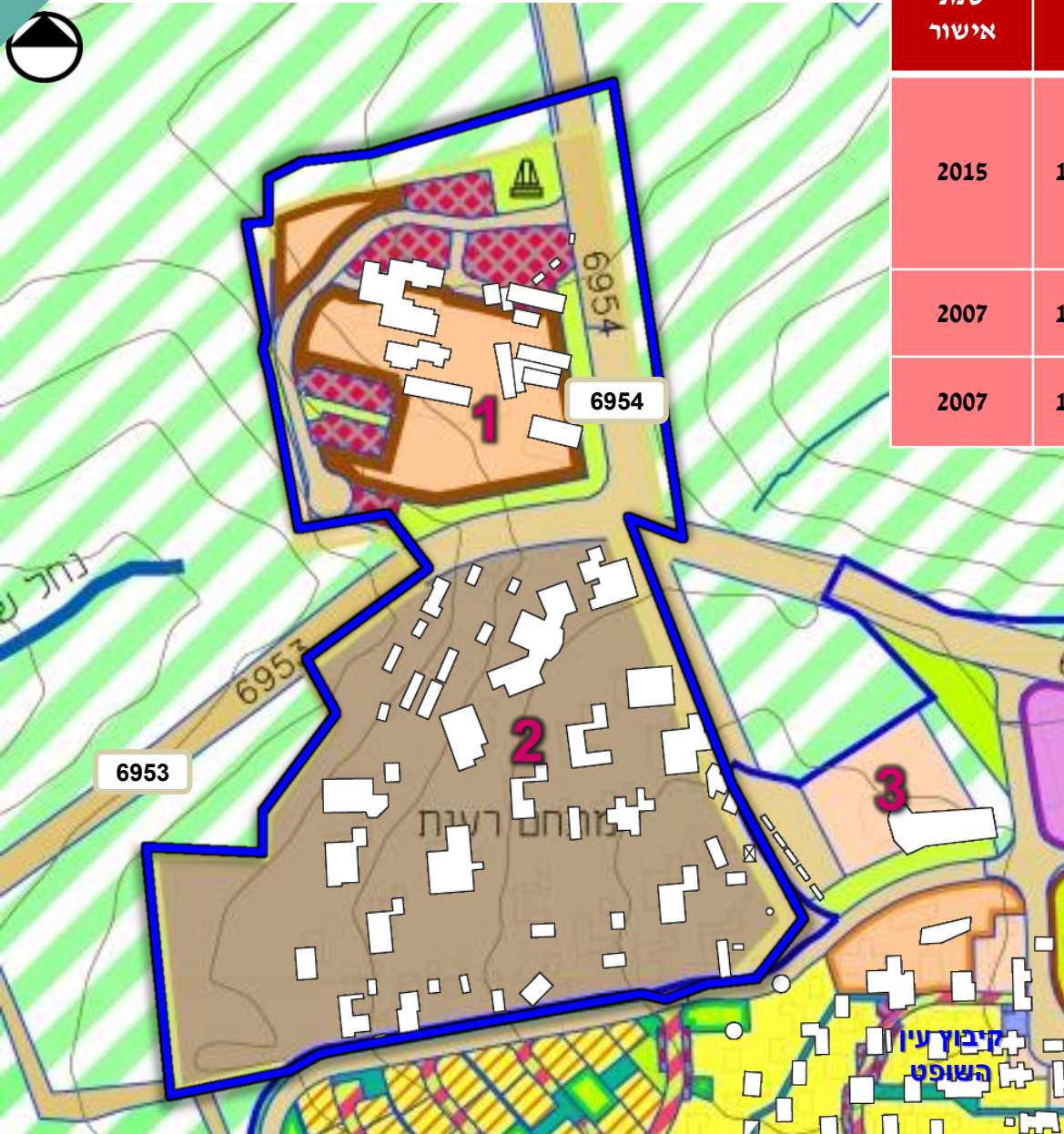
גישה לחווה החקלאית

שביל ראשי ביסודי

גשר בין יסודי לתיכון

למרחב רעות יש "אופיי" מסוים וייחודי הנובע מהמרחב הפתוח שלו. קיים שוני בין המתחם הצפוני לדרומי, חשוב שתכנית המתאר תשמר ותטפח ערכים הקיימים במתחם הדרומי בעיקר.

יצירת חללי חוץ	עצי צל	טיפוסי בניוי ופיזור בשטח	היררכית דרכים ושבילים	
  <p>מדשאות מוגדרות בסמוך למבנים</p>	 <p>עצי צל ונוי בסמוך למבנים ובשולי המתחם</p>	 <p>בניוי ממוקם ב"אופסט" מהדרך. גודל וצורה אחידים</p>	 <p>דרך ראשית והתפצלות שבילי הולכי רגל</p>	 <p>מתחם צפוני</p>
  <p>מגוון חללי חוץ המאפשרים פעילויות שונות: פינות התכנסויות, כיתות חוץ, מדשאה</p>	 <p>ריבוי עצי צל ונוי הפזורים בשטח בסמוך לדרכים ומבנים</p>	 <p>בניוי שנוצר ע"י המרקם ההיררכי של השטחים הפתוחים והשבילים</p>	 <p>קיימת היררכיה ומגוון שבילים</p>	 <p>מתחם דרומי</p>



שנת אישור	שם תכנית תקפה	זכויות בנייה (מ"ר)	שטח (ד')	ייעוד	מיקום	
2015	18341/ג	אין מיצוי מלא	26.6	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מתחם צפוני	1
			8.3	שצ"פ		
			9.6	חניון		
2007	12635/ג	?	98.67	בתי ספר ומוסדות מדע	מתחם דרומי	2
2007	15079/ג	מעבר לזכויות	7.87	מבנים ומוסדות ציבור	האולם האזורי	3





מתחם חינוכי קהילתי

- מוקד רעות הוגדר בתכנית המתאר הכוללנית כחלק ממכלול טיילות, מורשת ותיירות וכחלק ממערך הטיילות הכלל מועצתי.
- במסגרת התכנית מוצע ארגון מחדש של שטחי החינוך הכלל מועצתיים ותוספת שימושים בדגש על חינוך וקהילה.
- המוקד יתפקד כמרכז פנימי המשרת את תושבי המועצה.

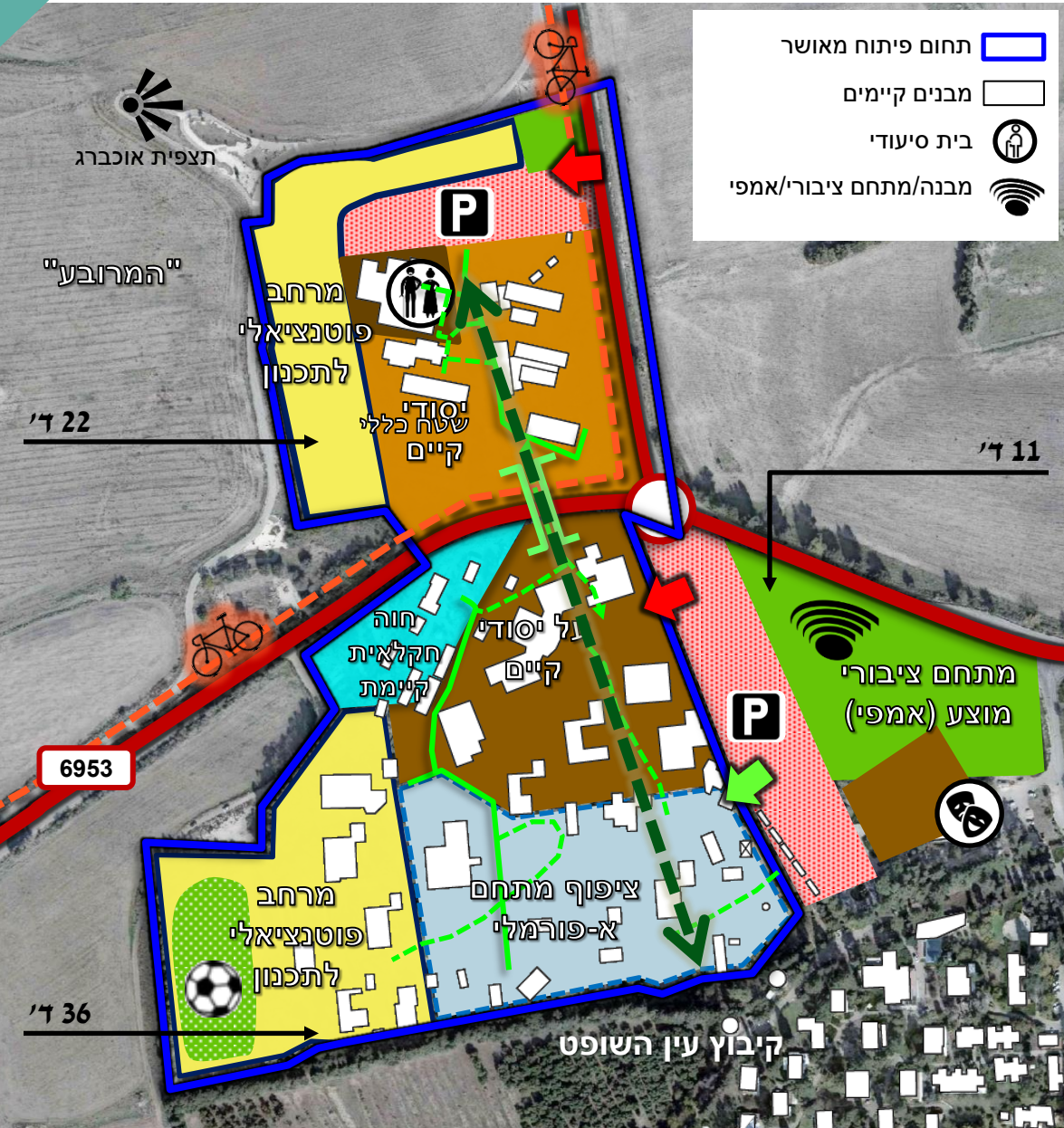
פרוגרמה מוצעת:

שטח נדרש	דיוור מוגן	בי"ס יסודי	בי"ס על יסודי
שטח נדרש	ד' 20	ד' 9.5	ד' 20

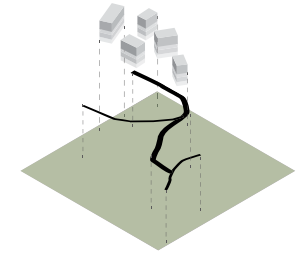
עקרונות תכנון:

- איזור בהתאם לסוג הפעילות והגילאים
- חיבור המתחמים וקישורם באמצעות שדרת הולכי רגל שמתבססת על הגשר הקיים מעל כביש מס' 6953 במקביל לציר כלי הרכב המסוף והחניון הקיים
- שמירת מערכת השבילים הקיימת
- יצירת קשרים בין ציר התחבורה לציר הולכי הרגל ובמיוחד אל האולם האזורי שמתפקד כמרכז תרבות מועצתי.
- ציפוף הבינוי הקיים
- ארגון מחדש בתחום היעודים המאושרים

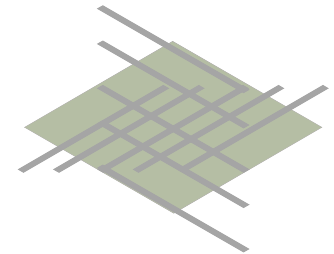
במתחם זהו אזורים בנויים באופן דליל או אזורים פנויים שניתן לנצלם לבינוי בהתאם לפרוגרמה הנ"ל.



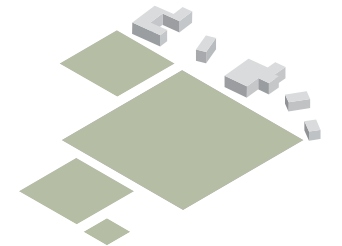
• בסיס לתכנון- חללי הפעילות הפתוחים ועליהם רובד הבינוי ורובד התנועה.



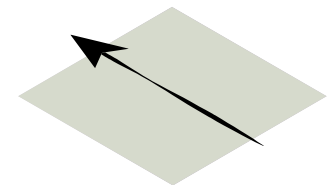
• מרקם משולב של בינוי ושטחים פתוחים



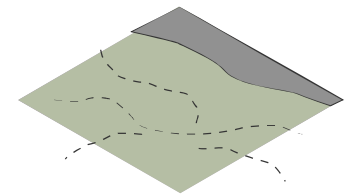
• היררכיה בחללים המבונים והפתוחים המאפשרים מגוון רחב של פעילויות.

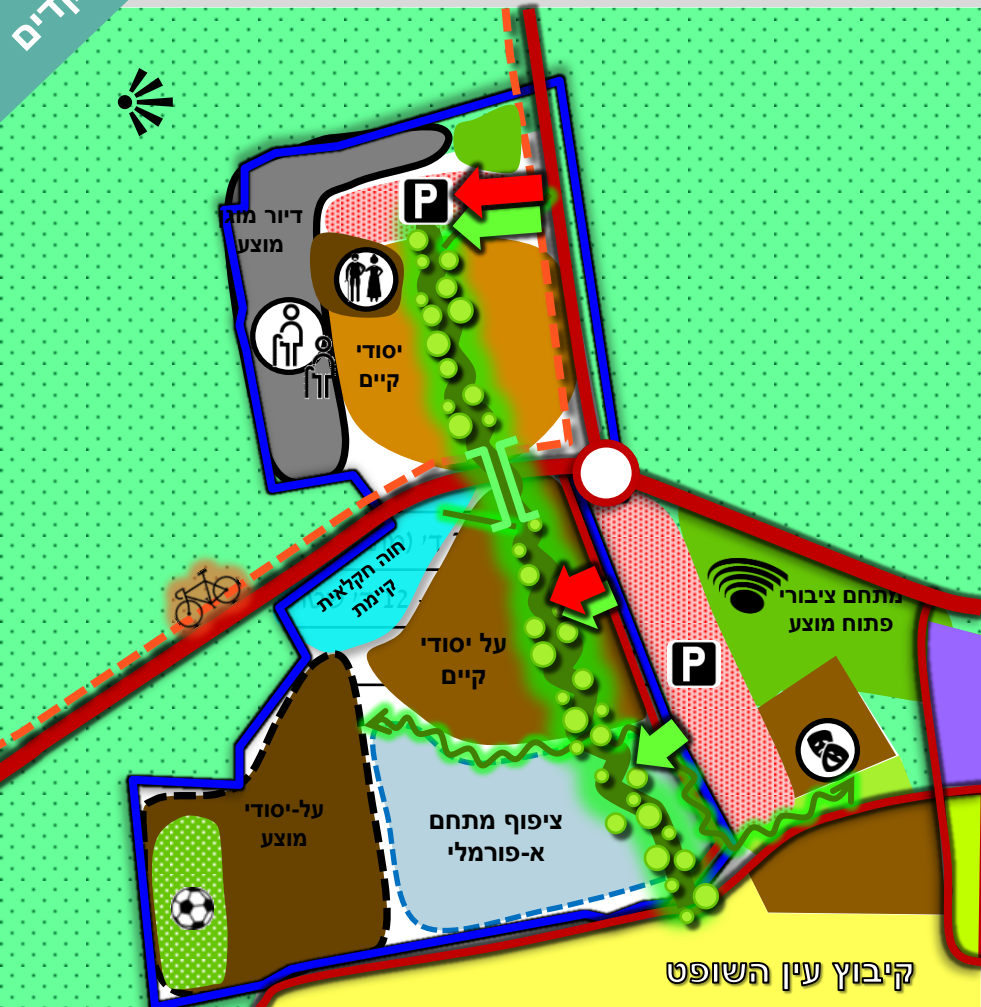


• התמצאות ברורה



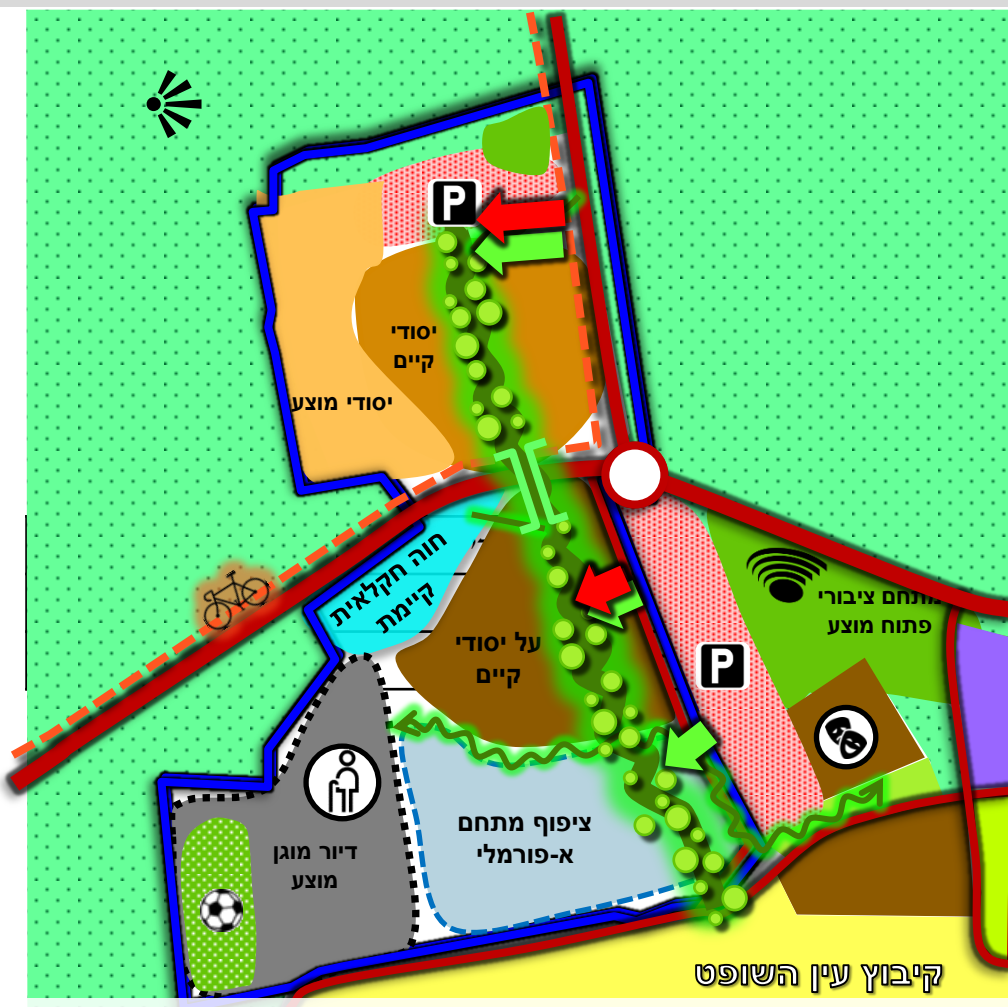
• מתחם ללא כלי רכב





חלופה 2

- מתחם צפוני - שילוב דיור מוגן עם בייס יסודי קיים בממשק עם מבנה קיים המשמש מרכז יום לקשיש
- מתחם דרומי - שילוב בייס על יסודי נוסף עם בייס קיים ומוקד חינוך א-פורמלי



חלופה 1

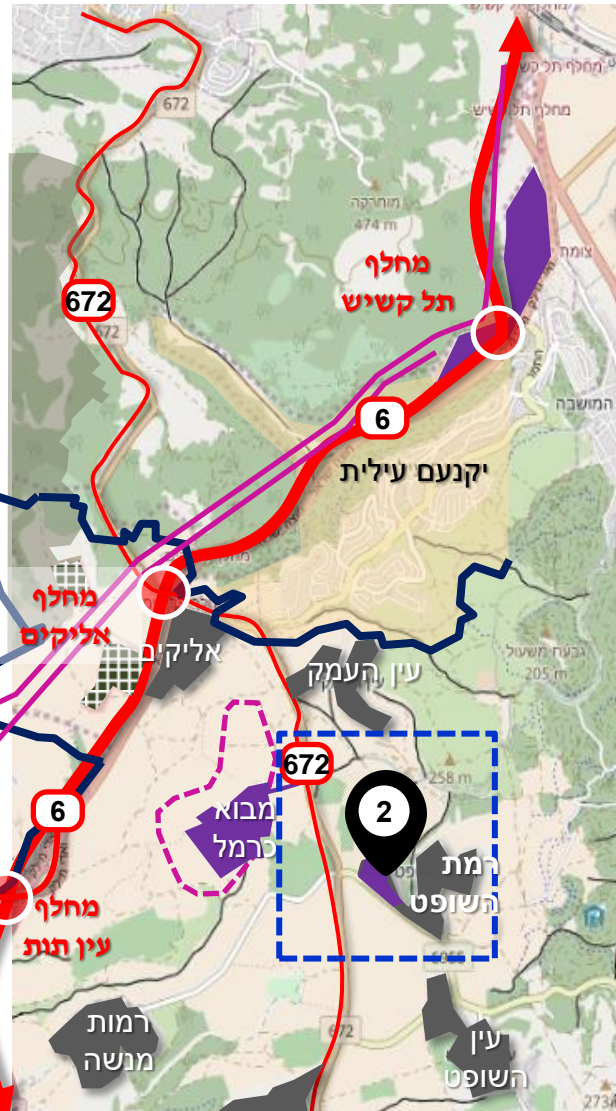
- מתחם צפוני - ריכוז בתי ספר יסודיים ע"י עיבוי בייס הקיים בבייס יסודי נוסף במתחם הצפוני
- מתחם דרומי - ריכוז פעילות נוער - בית ספר על יסודי וחינוך א-פורמלי על בסיס הפעילות והמאפיינים הפיזיים וההיסטוריים
- שילוב דיור מוגן בסמוך לאזור חינוך הא-פורמלי כחלק ממתחם החינוך לעידוד פעילות וקשרים רב-דוריים.




- מתחם המועצה צמוד לאזור התעשייה של קיבוץ רמת השופט ומיקומו קרוב יחסית לאזור תעסוקה מרחבי "מבוא כרמל".
- שטח המתחם:** כ- 40 ד' השטח מוקף שטחי משבצת חקלאית של קיבוץ רמת השופט.

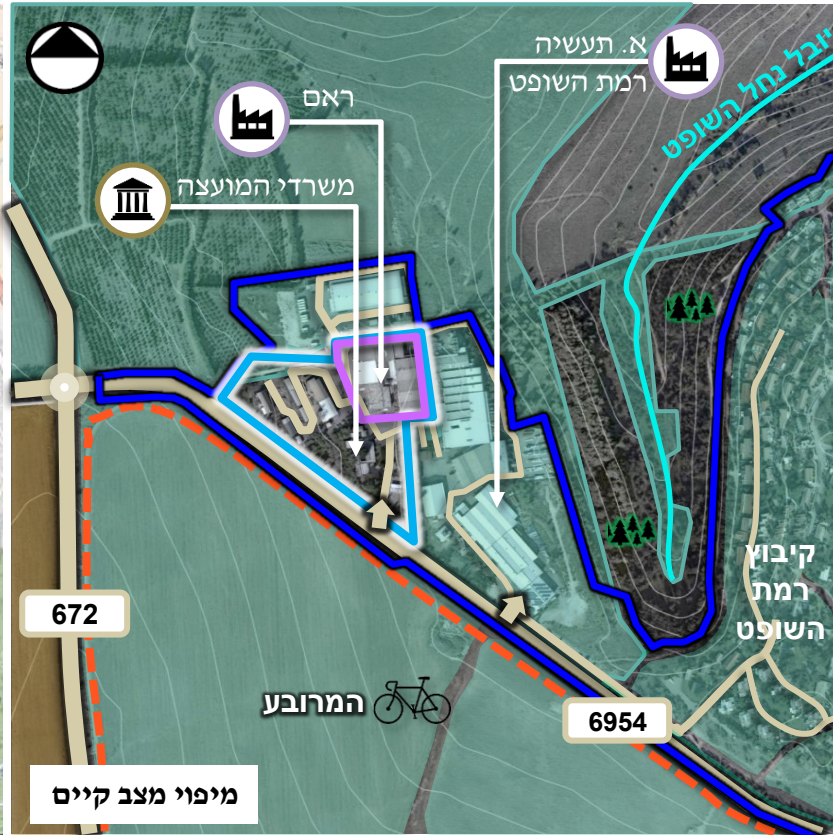
שטח (ד')	בעלות	
27.1	מועצה אזורית	<b>מתחם המועצה</b>
11.8	מושכר לתאגיד	<b>מתחם ראם</b>
38.9		<b>סה"כ</b>

- קיימות כיום כוונות תכנוניות במרחב מצד הקיבוץ ומצד המועצה בנוגע לפיתוח המרחב – נדרשת ראייה כוללת לאפיון המרחב לאור פיתוח כלכלי כלל מועצתי.

 משבצת חקלאית	 תחום פיתוח תכנוני
 דרך קיימת	 מפורטות מאושרות
 כניסה קיימת	 מתחם המועצה
 שביל אופניים	 ראם



-  מחלף
-  ישוב
-  תחנת כח חגית
-  בסיס צבאי
-  אזור תעסוקה
-  דרך
-  שלב ב' – מבוא כרמל



מיפוי מצב קיים

## עקרונות פיתוח רלוונטיים מתכנית אב למרחב הביוספרי

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>עקרונות כלכליים:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>עידוד תעסוקה מקומית</li> <li>עצמאות כלכלית מוניציפאלית</li> <li>חיזוק תעסוקה מבוסס ידע</li> <li>תעסוקה הטרוגנית</li> <li>צמיחה ופיתוח תעסוקתי מאוזן ומבוקר</li> </ul> | <p><b>עקרונות פיתוח:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע</li> <li>איזון בין צרכי הישוב הבודד לראייה אזורית מערכתית</li> <li>ראייה כלל אזורית במקביל להתנהלות עצמאית של ישובים</li> </ul> |
|---|--|

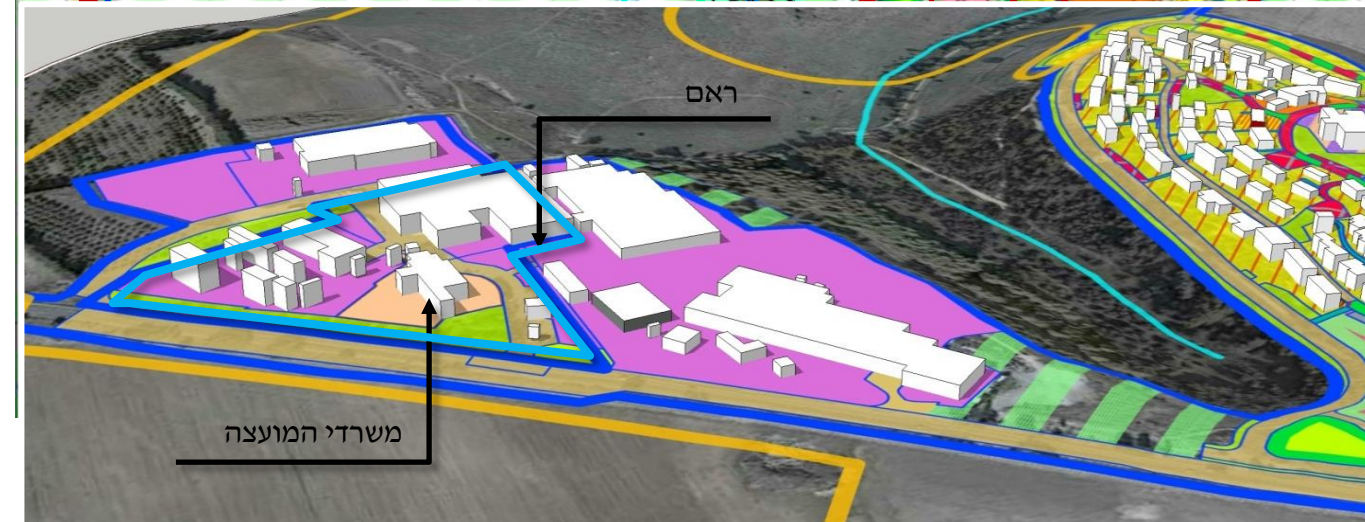
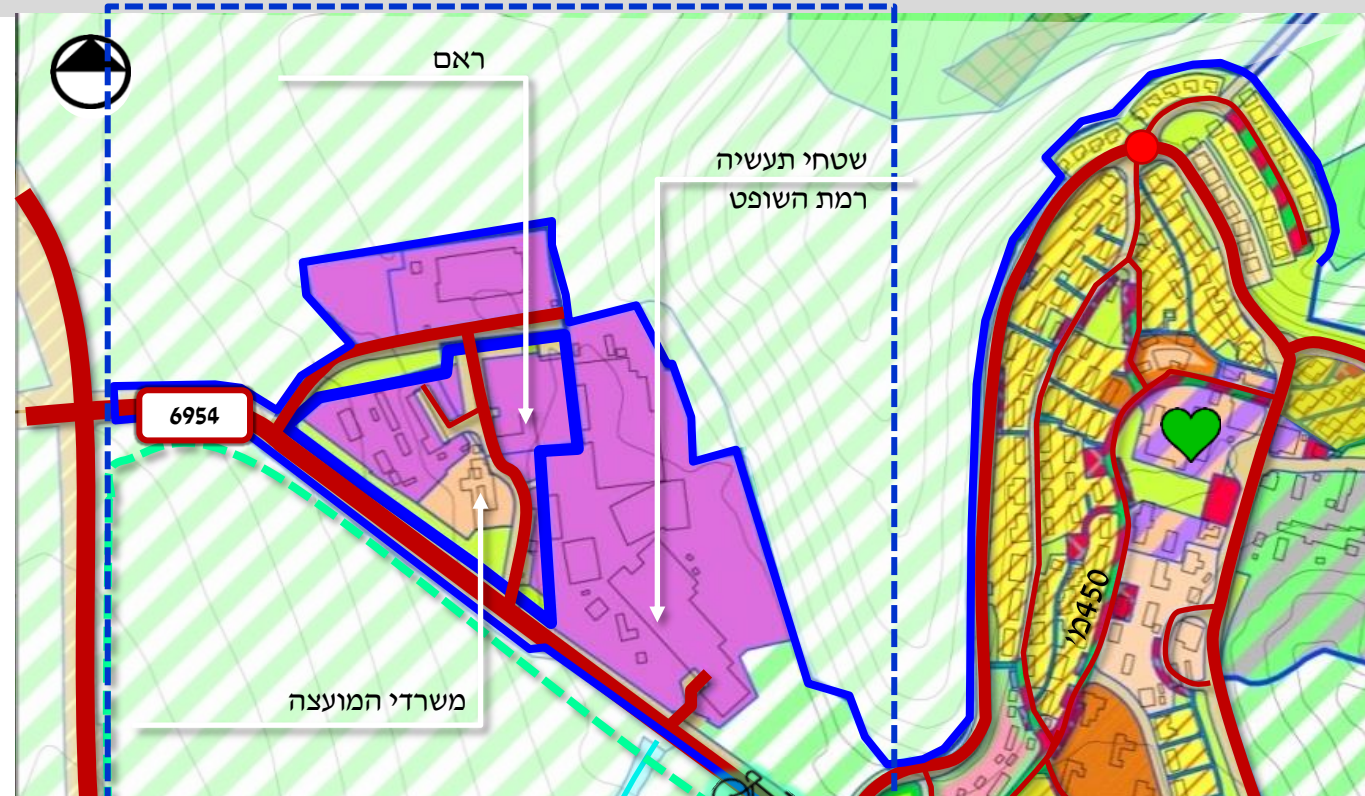
• שטחים מאושרים במתחם המועצה:

קיבוץ	מתחם מועצה		
76.65	9.34	תעשייה (מועצה)	
	11.8	תעשייה (ראם)	
-	4.95	מבנים ומוסדות ציבור	

• השטחים אינם ממומשים במלואם.

**פוטנציאל למימוש במתחם המועצה הוא של כ-10,000 מ"ר מתוקף תכניות מפורטות מאושרות**

-  תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות
-  תעשייה
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  פרטי פתוח
-  מגורים א
-  מגורים א'3
-  אזור לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות
-  שמורת טבע
-  אירוח כפרי
-  קרקע חקלאית
-  מבני משק
-  שביל אופניים



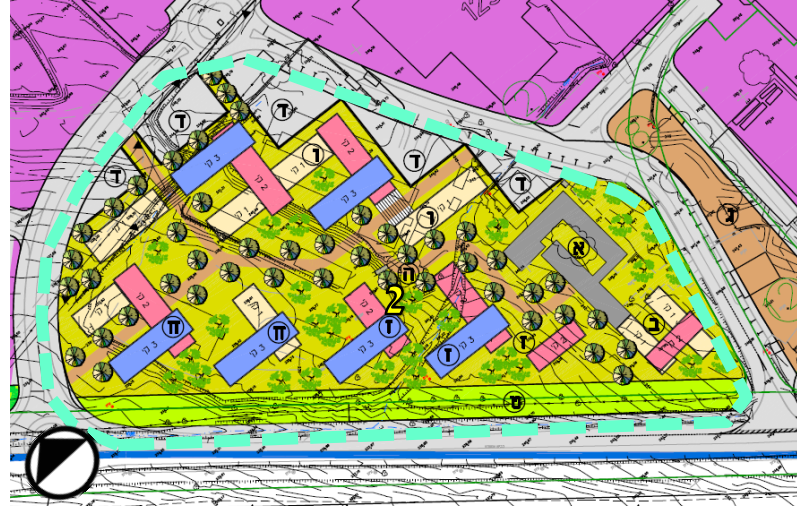
תכנית למתחם | ערן מבל אדריכלים



- המועצה קידמה תכנית מפורטת להסדרת המרחב (הקיבוצי, המועצתי וראם) בתכנון ערן מבל אדריכלים וביוזמת הקיבוץ והמועצה.
- התכנית, בהיקף של כ-152 ד' הוקפאה בשל אי הסכמות בנושא הבעלויות מול רמ"י.
- התכנית כללה תוספת שטחי תעסוקה בשטח המשבצת של הקיבוץ בהיקף של כ-25 ד' (1), פיתוח קמפוס המועצה (2) והסדרת כניסה נוספת לטובת פיצול בין תנועת כלי הרכב למועצה, לאזור הלוגיסטי ולקיבוץ (3).

התכנית הציעה את השימושים הבאים:

- הרחבת מבנה המועצה
- משרדים לתעשייה נקיה
- דיור מוגן
- מבני חינוך/מכללה
- חניות ופארק מרכזי



תכנית בינוי למתחם המועצה ערן מבל אדריכלים

המלצות בתכנית המתאר

שימושים ועקרונות מומלצים לפיתוח

- ✓ בהתאם לתפיסה כוללת בנושא המוקדים מוצע לאפיין את המתחם כמתחם תעסוקתי (משרדים ועסקים) - מרחב תעסוקתי אחוד וקומפקטי לרווחת תושבי המועצה ויזמות חיצונית.
- ✓ מוצע לשים דגש על פיתוח תעסוקה טכנולוגית - hub, פעילות מו"פ, חקלאות מתקדמת - פוטנציאל לשיתוף בין ישובים
- ✓ תכנית המתאר מאמצת את הבינוי המוצע בתכנית המקודמת, עם זאת אינה ממליצה על חלק מהשימושים המוצעים בה:
  - דיור מוגן (מוצע למקום במוקד רעות)
  - מכללה - במתחם זה מומלצת מכללה ללימודים טכנולוגים. מכללה אחרת מוצע למקום במתחם ג'וערה

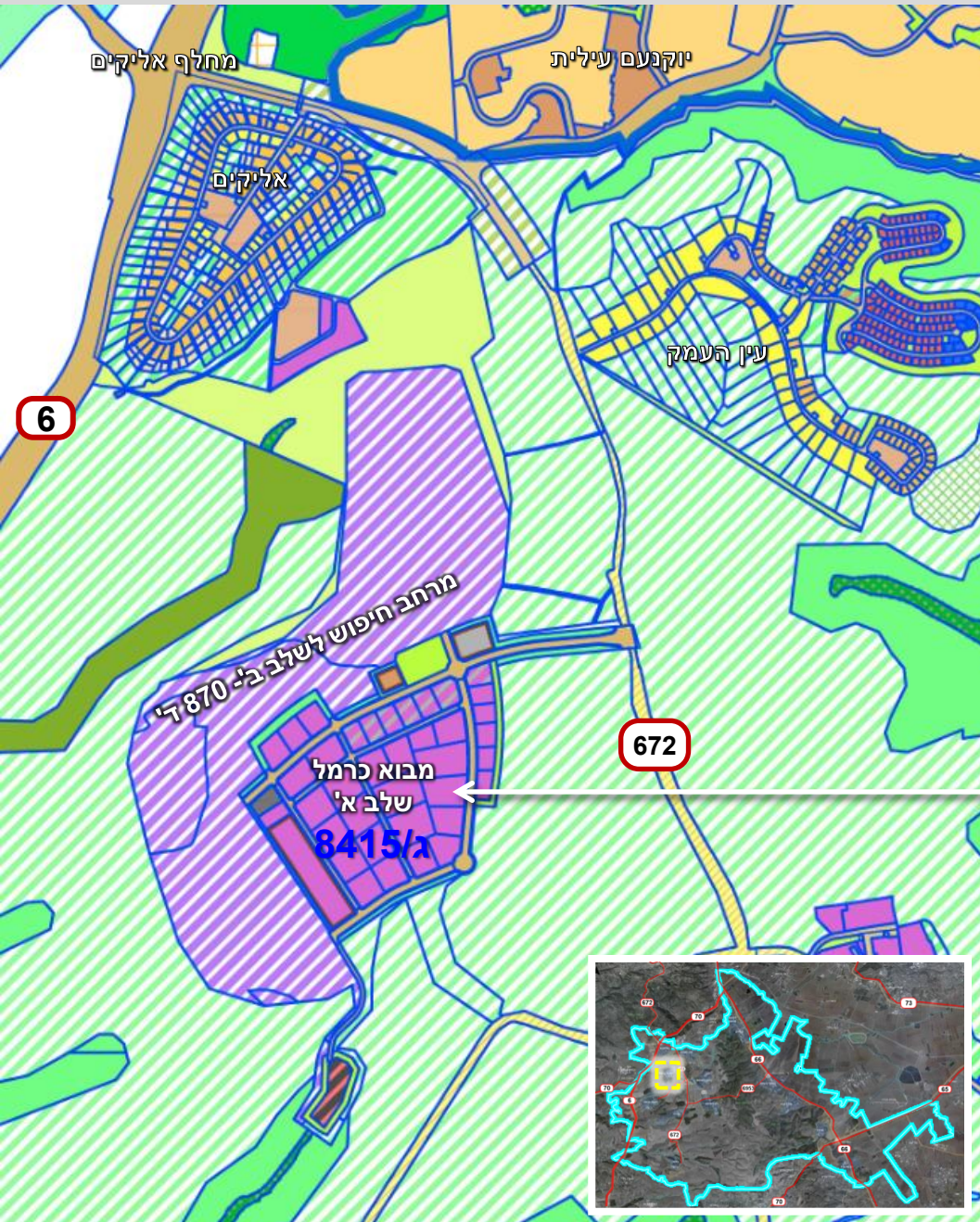
מוקד מתחם המועצה



מתחם עסקי מועצתי

- כיום לא קיים פוטנציאל אמיתי להרחבת שטחי המתחם המועצתי, אלא לניצול מיטבי של השטח המאושר אם בתוספת זכויות וציפוף ואם בתוספת שימושים.
- חיזוק המתחם יאפשר יצירת מתחם עסקי אטרקטיבי ומרוכז אשר יתרום לחיזוק כלכלת המועצה.

# פארק תעסוקה מבוא כרמל

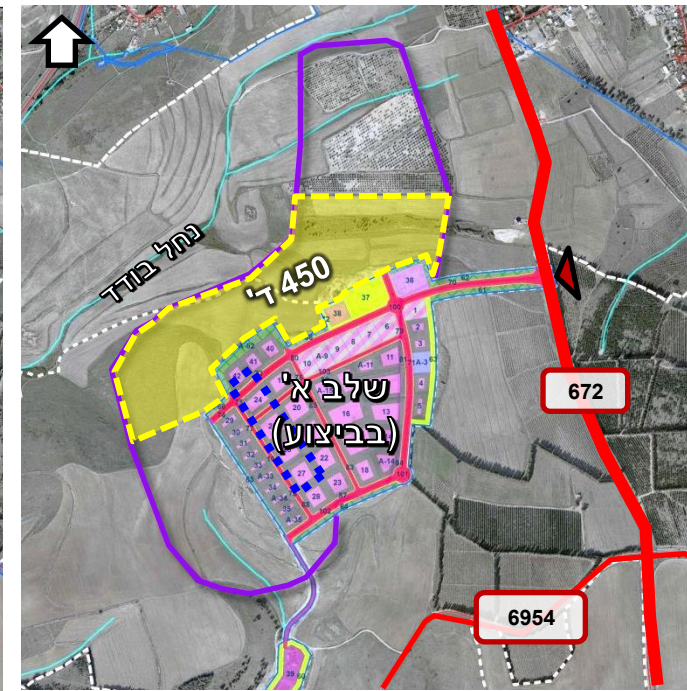
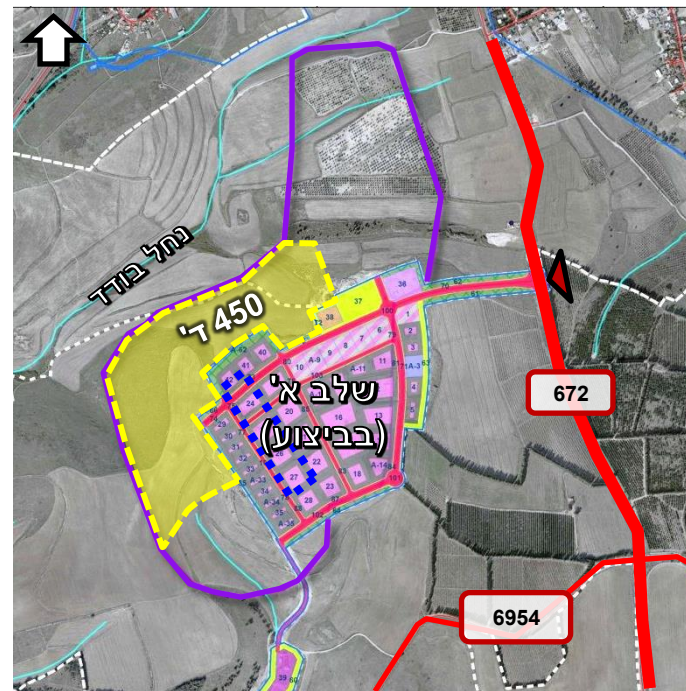
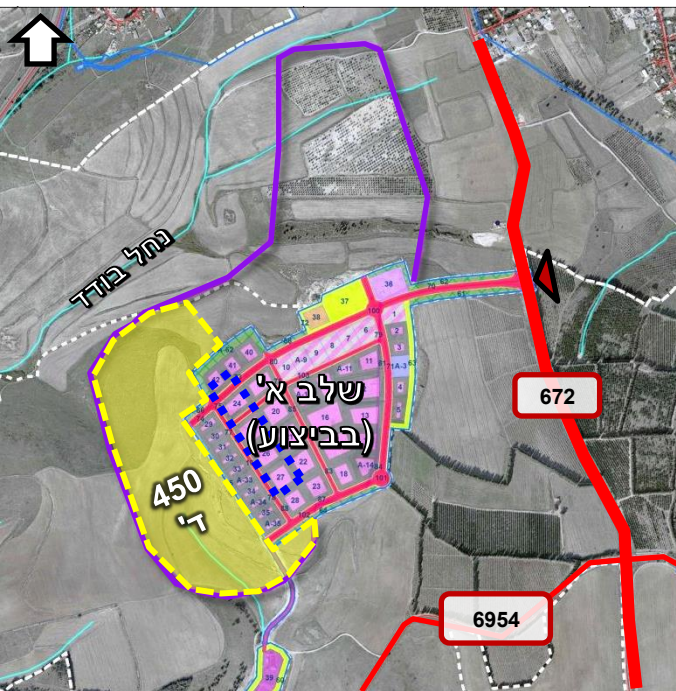


- מתחם תעסוקה אזורי בבעלות משותפת ל-4 רשויות מקומיות: מ.א. מגידו (35%), יקנעם עילית (35%), דלית אל כרמל (15%) ועוספיה (15%).
- מיקום המתחם (תחום חיפוש) נקבע בתמ"מ 9/2- באזור פיתוח א', במיקום מרכזי סמוך למחלף עין תות ולמחלף אליקים, והוא מתוכנן לתעשיית הייטק (עתירת ידע ונלקייה) לצד תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר ושצ"פים.
- תמ"מ 11/2 קבעה שלביות לפיתוח המתחם:  
פיתוח שלב ב' מותנה בהוכחת אכלוס 250 דונם בשלב א' ובפיתוח צמוד דופן לשלב א'.
- שלב א'- פיתוח 465.5 ד' מאושר בתכנית מפורטת ג/ 8415. כולל 45 מגרשים ונמצא בשלבי ביצוע.
- שלב ב'- פיתוח 453.5 ד' נוספים בתוך מרחב החיפוש (870 ד') שהגדירה תמ"מ 9/2.
- למתחם יש פוטנציאל להגביר את הפעילות הכלכלית במ.א. מגידו ולהגדיל את ההכנסות מארנונה. בפועל, המתחם מושך אליו בעיקר שימושי לוגיסטיקה-צרכני שטח גדולים המעסיקים מספר מועט של עובדים ואינם מהווים מקור להכנסות משמעותיות מארנונה.



## עקרונות לפיתוח שלב ב'

- שמירת השטח הפתוח בצפון תחום החיפוש- שטח בעל איכויות נופיות גבוהות, שפיתוחו יפגע ברצף השטחים הפתוחים באזור ויתרום להיווצרות רצף שטחים בנויים שאינו מאפיין רצוי במועצה.
  - בינוי צמוד דופן לשלב א' ככל הניתן
- בהתאם לעקרונות שצוינו לעיל, להלן חלופות אפשריות לפריסת שטח הפיתוח עבור שלב ב' :



תחום חיפוש- ד' 870



חלופות פיתוח מוצעות- ד' 450



## ישובים

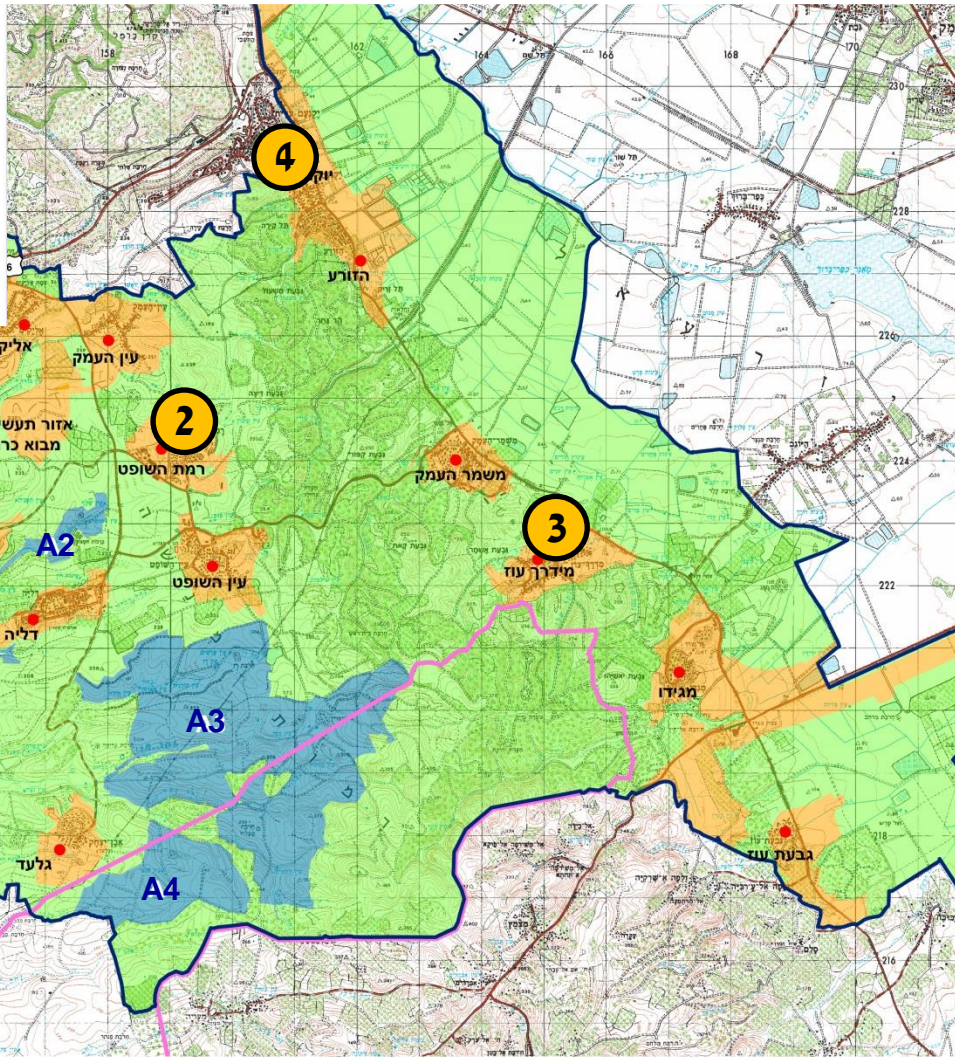
1 רמות מנשה

2 רמת השופט

3 מדרך עוז

- מרחב המועצה מוגדר כמרחב ביוספרי ולו הוכנה תכנית אב אשר עסקה במדיניות לפיתוח ומימוש בנושאי דמוגרפיה, אופן גדילת הישובים, צרכי ציבור, כלכלה ותעסוקה, תיירות, חקלאות ותשתיות.
- בכל התחומים לעיל הגדירה התכנית עקרונות תכנון. להלן מוצגים עקרונות הרלוונטיים לפיתוח בישובי המועצה:

- גבול מועצה
- גלעין
- אזור חיץ
- אזור מעבר
- ישוב
- אתר מורשת עולמי
- תל מגידו
- שטח אש
- מעבר בע"ח
- מספר גלעין
- כביש 6



1 רמות מנשה 2 רמת השופט 3 מדרך עוז 3 יקנעם (מושבה)

## עקרונות פיתוח דמוגרפי :

- פיתוח באופן נכון, מאופק ומתחשב בסביבה תוך איזון בין הצורך
- ראיה כלל אזורית במקביל להתנהלות עצמאית של ישובים
- פיתוח קהילה יישובית – הגדרת ערכי מחויבות ושייכות
- מגוון ישובים וקהילות, טיפוח השייכות וההזדהות המקומית
- קביעת קצב וצורת הפיתוח ע"י הישובים תוך תאום ובקרה כלל אזורית.
- גידול אוכלוסייה בראייה של קהילה רב דורית וקצב גידול מדורג
- שיתוף, עזרה ותמיכה הדדית בין ישובים.

## עקרונות פיתוח שירותים קהילתיים :

- ניצול משאבים קיימים, איגום משאבים וחסכון בקרקע
- איזון בין צרכי הישוב הבודד לראייה אזורית מערכתית

## עקרונות פיתוח - כלכלה :

- עידוד תעסוקה מקומית
- תעסוקה הטרוגנית
- חיזוק החקלאות
- צמיחה ופיתוח תעסוקתי מאוזן ומבוקר

## עקרונות פיתוח – תיירות :

- שמירת שטחים פתוחים ורציפים
- שמירת הפרטיות, אופי ורמת החיים של תושבי המועצה
- שמירת מורשת ארכיאולוגית והיסטורית

1 קיבוץ רמות מינשה



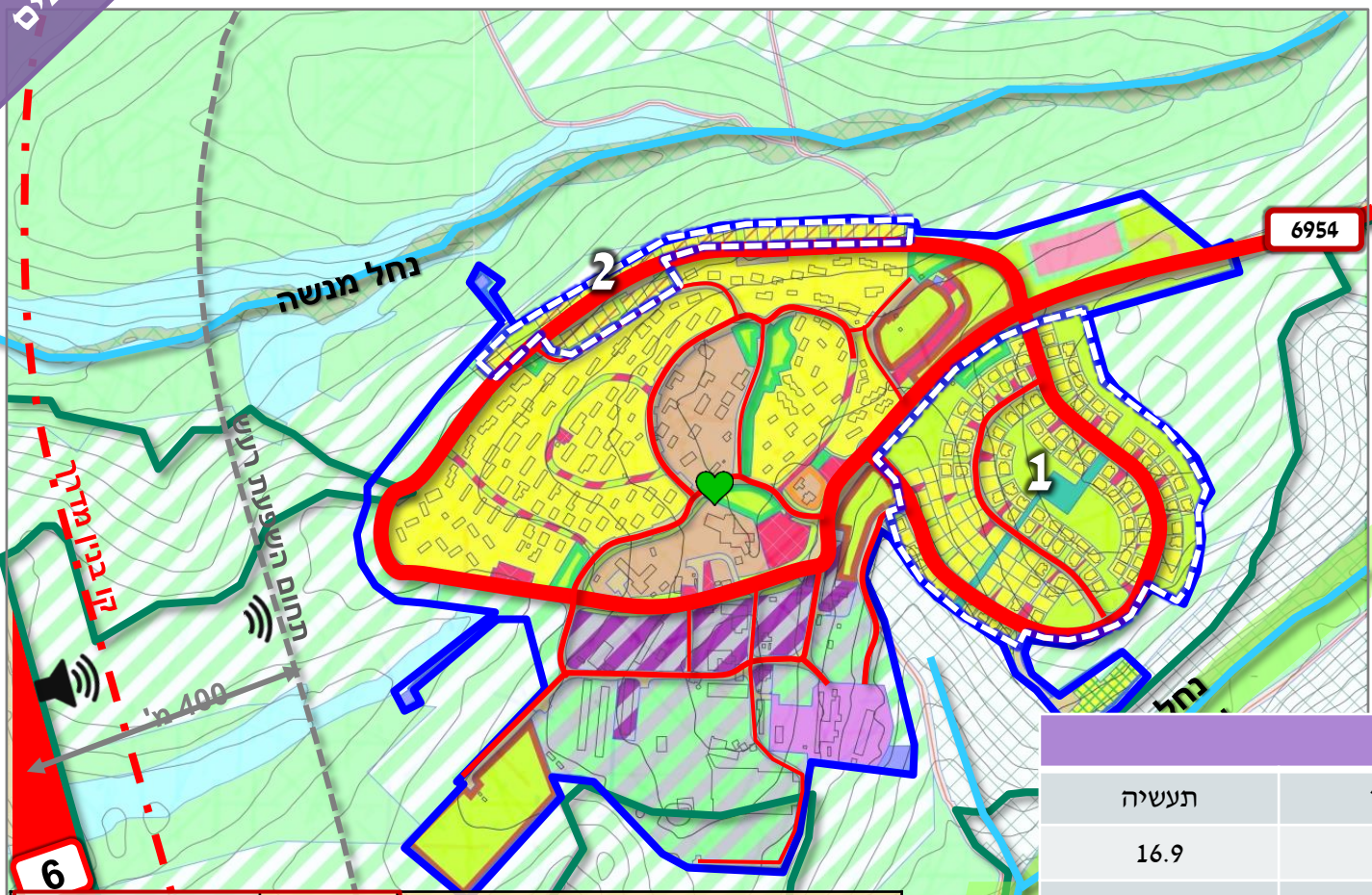
- מזרם הקיבוץ הארצי, נוסד בשנת 1948 ע"י עולים ניצולי שואה ממדינות מרכז אירופה, עולים מאורוגוואי ומצ'ילה.
- בתחילת שנות ה- 2000 עבר תהליך שינוי אורחות חיים ושינה את סיווגו ל"קיבוץ מתחדש". ב-9-2008 קלט הרחבה קהילתית של 110 משפחות בפרק זמן קצר מאד.
- בשנים האחרונות הקליטה לחברות מלאה בלבד. בקיבוץ חסר מענה לביקוש לקליטה של בני המקום.
- בקיבוץ 431 בתי אב, 342 יח"ד (1,091 תושבים).
- האגודה הקהילתית מאגדת את כל התושבים. הועד המקומי פועל בזהות פרסונלית לחברי ועד האגודה הקהילתית. הקיבוץ מפעיל מזכירות וועדות נפרדות עבור חברי הקיבוץ.
- קיימת תחושת שת"פ ואחדות בין שתי הקהילות ביישוב.
- לאחרונה בוצע פרויקט רחב היקף של החלפה ושדרוג כלל התשתיות בקיבוץ הוותיק - נשמר המרקם והנוף הקיבוצי.
- הקיבוץ מבקש לקדם יזמות ושימושים עסקיים ובפרט מקדם כיום תכנון לבית סיעודי.

מעמד מוניציפלי	קיבוץ (מתחדש)
אומדן בתי אב	431
מס' תושבים	1,091
תחום פיתוח מאושר (ד)	765 ד'
תכנית תקפה	19745/ג (2015)

- הפרדת שימושים קיבוצית ברורה.
- בקיבוץ שתי הרחבות:

- 1 הרחבה קהילתית - נקלטה בבת אחת ונבנתה כשכונה בקיבוץ, התושבים אינם חברי קיבוץ.
- 2 הרחבה לבנים - נבנתה כתוספת "שכבת מגרשים" אורגנית לקיבוץ הותיק.

**אזור למסחר ותעסוקה – תכנית מאושרת** מרכז תעסוקה ליזמויות ועסקים קטנים, כולל מועדון לתושבים.



### יעודים מניבים

תעשייה	אירוח כפרי	מסחר ותעסוקה	
16.9	10	36.5	שטח (ד)
36%	100%	33%	% שטח פנוי

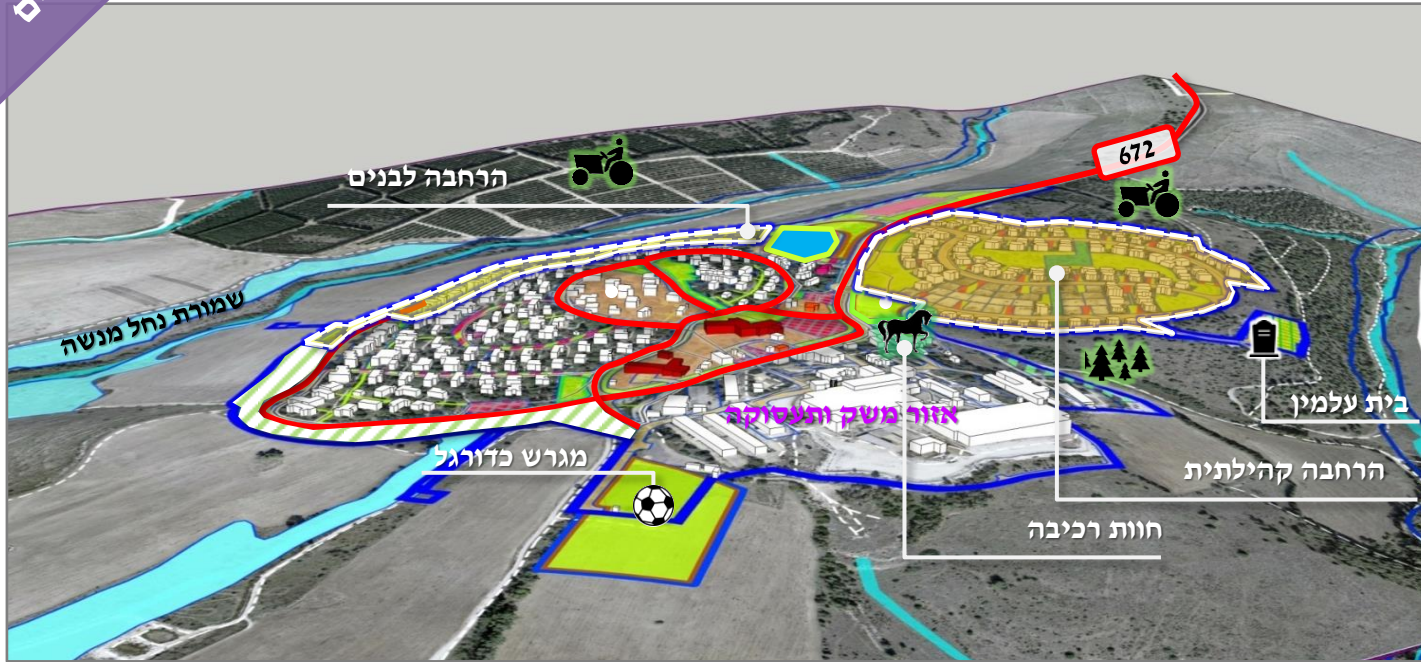
יח"ד יתרה למימוש	יח"ד בנויות	יח"ד מאושרות	
A-B	C	B	A
פוטנציאל פיתוח יח"ד	יח"ד קיים	תכניות מפורטות מאושרות	תמ"א 1/35 יח"ד
50	340	400	450

מתוכן היקף מסחר מאושר	זכויות בנייה מאושרות	שטח מגרש
750 מ"ר	35%	36.5
	12,775 מ"ר	

<ul style="list-style-type: none"> <li>שמות טבע</li> <li>בית קברות</li> <li>יער נטע אדום קיים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מסחר ותעסוקה</li> <li>נחל/תעלה/מאגר</li> <li>יער נטע אדום קיים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ספורט ונופש</li> <li>תעשייה</li> <li>מבני משק</li> <li>אזור לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>קרקע חקלאית</li> <li>שטח ציבורי פתוח</li> <li>פרטי פתוח</li> <li>משבצת חקלאית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מבנים ומוסדות ציבור</li> <li>מבני ומוסדות ציבור לבריאות</li> <li>נופש כפרי</li> <li>עורק ניקוז במחוז צפון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרך משולבת</li> <li>שביל</li> <li>חניון</li> <li>מתקנים הנדסיים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות</li> <li>מגורים א'</li> <li>מגורים א3</li> </ul>
--	--	--	---	---	---	---

## סוגיות שעלו מניתוח מצב קיים:

- חזות – הבדל בין הישוב הוותיק להרחבה.
- נוף קיבוצי צנוע, הפרדת שימושים, לעומת תכנון מוסדר וכמעט עירוני של ההרחבה.
- ריכוז מבני הציבור והפעילות החברתית-קהילתית בלב הישוב (כולל מענה לאוכלוסיית גיל הזהב). חדר אוכל פעיל חלקית.
- סמיכות למשאבי טבע: נחל מנשה מצפון, נחל שלף מדרום



## עיקריים שעלו במפגש עם נציגי הישוב

1. הקליטה המהירה של ההרחבה הקהילתית יצרה חתך גילאי אחיד ועומס על מבני הציבור.
2. הקיבוץ מעוניין בצמיחה דמוגרפית הדרגתית ומאוזנת בעתיד
3. מחסור במענה לביקוש למגורים לבני המקום – נדרשת הרחבת תחום הפיתוח
4. רצון בפיתוח יזמות פרטית של אנשי הקיבוץ, שילוב תעסוקה בייעודים ציבוריים והקמת בית סיעודי כענף כלכלי
5. מחסור במבנים גדולים לשירות אירועי קהילה – המבנים הקיימים קטנים וצנועים
6. קושי לקיים חקלאות בשל האדמה הסלעית
7. ממשק מבקרים – פעילות נרחבת של מטיילים ותנועת רכבי שטח בשטחים הפתוחים מסביב לקיבוץ יוצרים מטרד בעונות העמוסות (חורף)
8. התכנית המאושרת הסדירה הפרדת השימושים בישוב – "דברים מונחים במקומם"
9. הקיבוץ מבקש לקדם יזמות ושימושים עסקיים ובפרט מקדם כיום תכנון לבית סיעודי.



מראה ההרחבה הקהילתית

<http://www.yfence.co.il/?categoryId=30028>



נוף קיבוצי טיפוס

נדרש להציע מענה פיזי עתידי אשר ישמור על ערכים ומאפיינים קיבוציים ויאפשר צמיחה אורגנית לקיבוץ וחיבור חברתי בין הקהילות.

חזון: שמירת אופי הישוב כקיבוץ מתחדש בעל אופי צנוע ומרקם קיבוצי טיפוסי עם קהילה מאוחדת אחת

### עקרונות התכנון המוצע ופרוגרמה

- ❖ מתן מענה פיזי לצרכים הפרוגרמטיים של הקיבוץ בתחום המגורים, התעסוקה והקבורה
- ❖ פיתוח מגורים באופן אורגני – קליטה הדרגתית, שמירה על קצב גידול מתון ואיזון דמוגרפי
- ❖ תוספת מגורים אורגנית
- ❖ לב הישוב - פיתוחו כמרחב ציבורי המשרת את כלל התושבים-עם תוספת בניה לשירות הקהילה
- ❖ מערכת דרכים - השענות על תשתית הדרכים הטבעתית הקיימת
- ❖ יצירת ממשק לשטחים הפתוחים הסובבים – נחל מנשה ונחל שלף
- ❖ שילוב תעסוקה שילוב עסקים קטנים ויזמות פרטית והקמת בית סיעודי כענף כלכלי

#### מענה פיזי לצרכים הפרוגרמטיים של הקיבוץ

מגורים	שב"צ	בית עלמין	לב הישוב
28.5 ד' (ברוטו)	במסגרת המאושר	1.1 ד'	תוספת בינוי בלב המאושר
50 יח"ד			





פיתוח כלכלה קיבוצית מקומית – בחינת מיזם לבית סיעודי בישוב כבסיס כלכלי איתן לקיבוץ

## חלופה 2 –

13.09.2017 – חלופה שהועלתה בפגישה עם מנהיגות ישובית

- חלופה 2 זהה לחלופה מס' 1
- ובנוסף מציגה אפשרות לשילוב דיור מוגן כעסק כלכלי בכניסה לקיבוץ באופן מופרד ועצמאי ללא קשר לקהילה.



## חלופה 3

- חלופה 3 זהה לחלופה מס' 1
- בנוסף מציגה אפשרות לשילוב דיור מוגן כעסק כלכלי במרכז הישוב בשטח שיוסב ממבני משק וחקלאות ותעסוקה לדיור מוגן
- המשמעות היא שדיירי בית האבות יהיו חלק מהקהילה

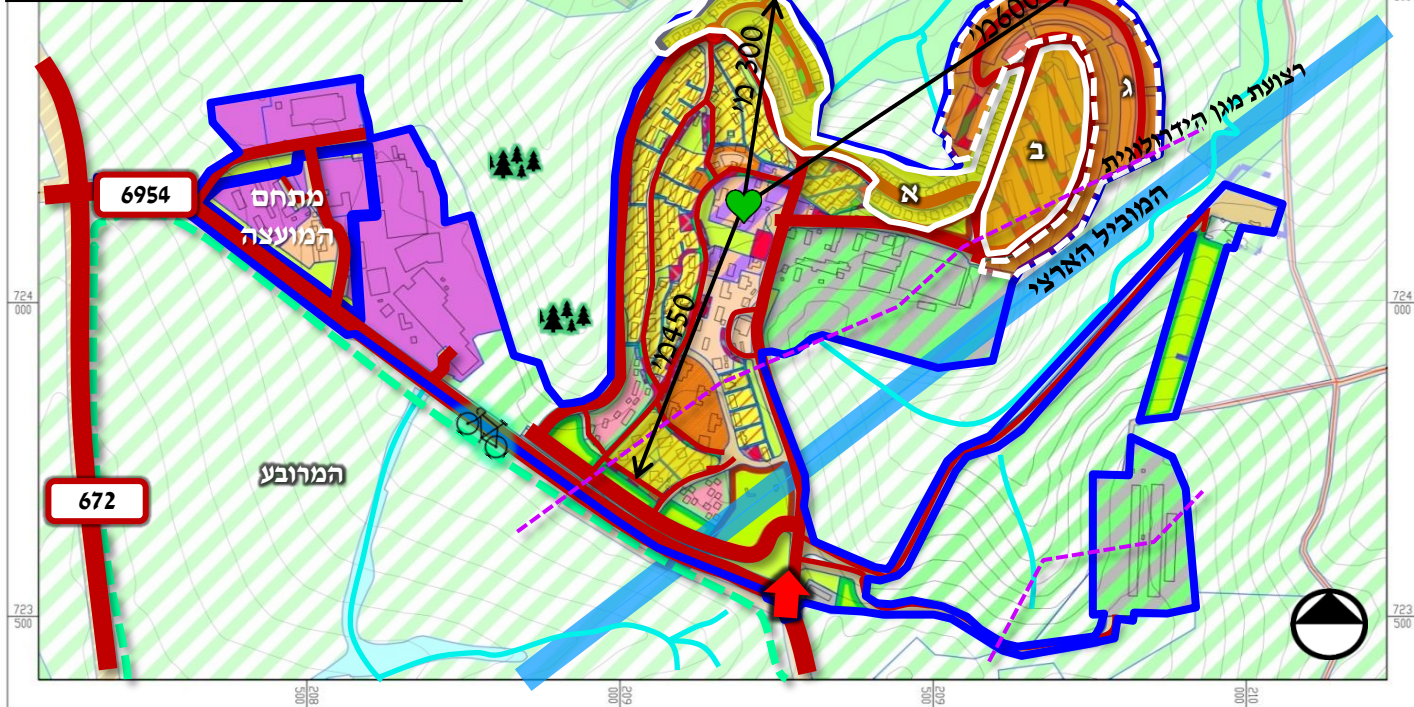


מיזם לבית סיעודי ■



- קיבוץ מזרם השומר הצעיר עלה לקרקע בשנת 1941, ומייסדיו היו עולים ממדינות מרכז אירופה: פולין, ליטא, בולגריה והונגריה. מתאפיין בהון אנושי גבוה מאוד.
- עבר שינוי בתחילת שנות ה-2000 ל"קיבוץ מתחדש", לאחריו נמשכו תהליכי קליטה נרחבים לחברות. הקליטה לחברות מותנית בבניית בית קבע במימון מלא של החבר הנקלט.
- הקיבוץ מנוהל בשיטה שונה ממרבית הקיבוצים המתחדשים: בנוסף למזכירות ולאסיפת החברים קיימות בקיבוץ שתי "מועצות", מועצה פיזית כלכלית ומועצה חברתית. כל מועצה מונה כ-20-30 חברים אשר נבחרים בבחירות כלליות. המועצה הינה גוף ביניים בין אסיפת החברים לבין המזכירות. המועצה משמשת מעין דירקטוריון עבור הנושאים בהם היא עוסקת והמזכירות היא הגוף המבצע את מדיניות המועצה.
- בשנת 2011 אושרה לקיבוץ הרחבה בהיקף של 179 יח"ד, מתוכן 60 יח"ד בנויות.
- הקיבוץ מקדם שינוי תב"ע לבניית שכונה נוספת עבור בני קיבוץ חוזרים ("גבעת הלולים") ובתהליך לשיוך דירות.

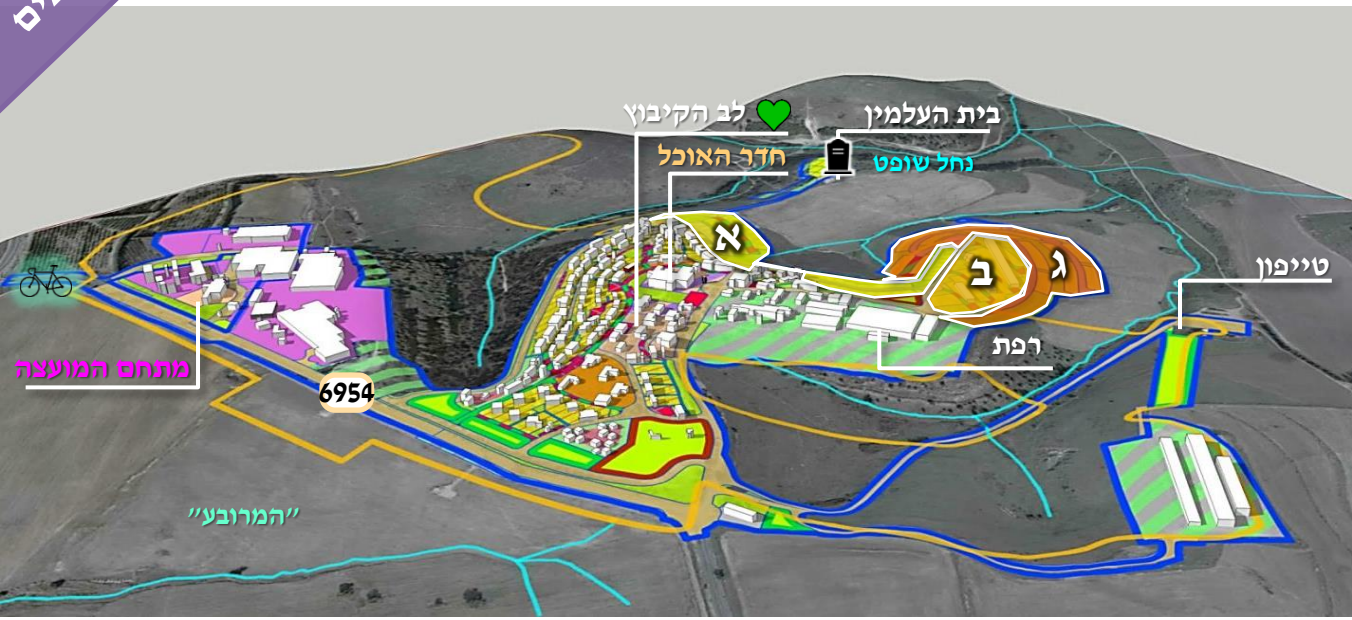
הרחבה קיימת	א
גבעת הלולים – הרחבה למימוש (שינוי תב"ע – מופקדת)	ב
הרחבה מאושרת – לבחינה	ג
עפ"י מידע שהתקבל מהקיבוץ	



מעמד מוניציפלי	קיבוץ (מתחדש)
אומדן בתי אב	220
מס' תושבים	865
תחום פיתוח מאושר (ד)	765 ד'
תכנית תקפה	ג/16694 (2011)

- הקיבוץ ממוקם על שתי שלוחות וביניהן יער.
- קיימת הפרדת שימושים ברורה. הקיבוץ שומר על הנוי ומבני הציבור, כולל שימור מבנים.
- מגוון צורות מגורים בצפיפות משתנה.
- מתקיים תהליך של אובדן הצביון הקיבוצי:
  - החלשות מרכז הקיבוץ (התרוקנות חדר האוכל וצמצום הדשא הגדול)
  - אין מימוש מלא של השטחים הציבוריים;
  - ההרחבה מאושרת ובנויה חלקית כשכונה עירונית-
  - קיים ניתוק פיזי בין ההרחבה הבנויה לבין לב הקיבוץ, שנוצר בשל הפרשי הטופוגרפיה.
- הקיבוץ מקדם רה-תכנון ל"גבעת הלולים", שכונה לקליטה לבנים, בבינוי מותאם יותר למאפיינים קיבוצים
- מימוש ההרחבה המאושרת במלואה יעמיק את איבוד הצביון ואת הניתוק.

יח"ד יתרה למימוש				יח"ד בניות			יח"ד מאושרות			
סה"כ לתכנון	תמ"א 1/35	מאושרות לא ממומשות	גבעת הלולים (ימומש בעתיד)	סה"כ	בהרחבה	קיבוץ ותיק	סה"כ מפורט	מפורט בהרחבה	מקיבוץ הותיק	תמ"א 1/35
G+F	G	F=B-D-E	E	C+D	D	C	A+B	B	A	
71	10	61	58	250	60	190	390	179	211	400



סוגיות שעלו מניתוח מצב קיים:

1. פיתוח ועיצוב אדריכלי - אופי בינוי "קיבוצי" (אחידות, ללא הפרדה בין ציבורי לפרטי) לעומת בינוי בהרחבה (קירות תומכים, בנייה פרטית, גידור, הפרדה ברורה בין ציבורי לפרטי).

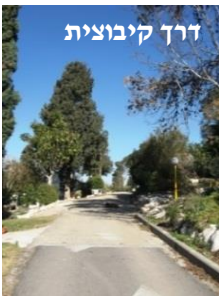


מירקם קיבוצי



הרחבת רמת השופט | קונפורטי תכנון ופיתוח בע"מ

2. שוני בין הדרכים קיימות "קיבוציות" לבין דרכים "עירוניות" מותאמות תקן בהרחבה.



דרך קיבוצית



דרך ראשית בהרחבה

התפוררות המרקם הקיבוצי ברמת השופט ואופי שונה מאוד של ההרחבה מצביעים על צורך בהגדרת עקרונות פיזיים אשר ינחו בהמשך את התכנון והפיתוח של הקיבוץ.



טייפון  
מתחם פעילות  
אתגרית - לא פעיל  
- ישנן יזמויות  
לפיתוח

נושאים עיקריים שעלו במפגש עם נציגי הישוב

1. קיבוץ עם הרחבה קהילתית מנותקת פיזית שאינה ממומשת במלואה. הקיבוץ מתלבט באשר לשינוי מיקום ההרחבה.
2. הקיבוץ מקדם תכנית אב העוסקת במרחב הציבורי והמשקי ומבקש לשלב פעילות עסקית (לבעלי מקצועות חופשיים ולעסקים קטנים מהקיבוץ) בשטחים המתרוקנים.
3. כיום יש קליטה רבה והתקרבות למיצוי קיבולת בתמ"א 1/35 - הקיבוץ מעוניין בהמשך קליטה הדרגתית.
4. הקיבוץ בוחן את הרחבת הרפת באזור הקיים או הקמת רפת משותפת עם קיבוץ שכן.
5. רצון בפיתוח אזור התעשייה הקיים, הצמוד למתחם המועצה, ואינו ממומש במלואו.
6. מבנה חדר האוכל הגדול התרוקן ורובו לא בשימוש - קיים קושי בתחזוקת המבנה וביכולת להשמישו לצרכים אחרים.
7. צורך בהרחבת בית העלמין ובהסדרה סטטוטורית חלקית של הקיים.

**חזון:** חיזוק הזהות היישובית בקיבוץ כקיבוץ מתחדש, קומפקטי, בעל מרכז יישובי פעיל ובעל איכות חיים קיבוצית לכלל התושבים

**עקרונות התכנון המוצע ופרוגרמה**

- ❖ חיזוק והחייאת מרכז הקיבוץ כמרחב ציבורי מעורב שימושים לכלל התושבים
- ❖ פיתוח מגורים באופן אורגני ובחינת ציפוף המגורים במרקם הקיים - המשך קליטה הדרגתית ויצירת קהילה אחת
- ❖ עידוד פיתוח הכלכלה המקומית באזור המשקי ובלב הישוב – מתן אפשרות ליזמות פרטית, עסקים קטנים ותיירות

**תוספת נדרשת במענה לצרכים הפרוגרמטיים של הקיבוץ**

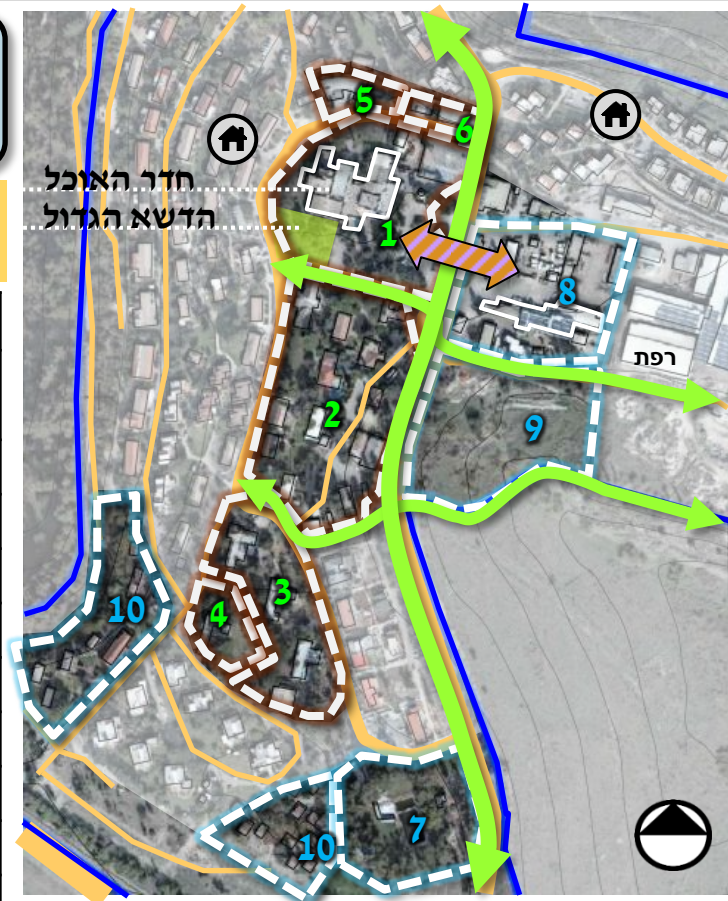
מגורים	שב"צ	בית עלמין
30 ד' (ברוטו)	במסגרת המאושר	מאושר: 4.65 ד'
רה-תכנון - 61 יח"ד		קיים (לא מוסדר) – 1.2 ד'
תוספת – 10 יח"ד		תוספת נדרשת – 1 ד'
סה"כ יח"ד לתכנון 71		סה"כ תוספת 2.1 ד'



**אמצעים לשמירת "רוח המקום" בלב הקיבוץ**

- ריכוז הפונקציות הציבוריות, עירוב שימושים
- התחדשות קיבוצית – פינוי בינוי, ציפוף המרקם הציבורי הקיים, חסכון בקרקע
- הגדרת מרחקי הליכה נוחים מהמגורים ללב הישוב ומיקום הרחבה בהתאם לרדיוס ההליכה הרצוי.

בלב הקיבוץ קיים פוטנציאל להתחדשות, לציפוף פנימה ולעירוב שימושים, וליצירת מרחב איכותי, קומפקטי ופעיל לרווחת כללי תושבי הישוב



תוספת שימושים מוצעת	שימושים קיימים	שטח	
נבחנו שימושים מתאימים להחייאת חדר האוכל (כמפורט להלן)*.	לב הישוב (חדר אוכל, הדשא הגדול, מגדל המים ומגרש ספורט)	11.8	<b>1</b>
	מזכירות הקיבוץ, אזור החינוך, בובה רמה	12.4	<b>2</b>
תוספת יח"ד מגוונות – חלק מתמהיל המגורים	חינוך בלתי פורמלי	7	<b>3</b>
המשך פעילות - תעסוקה למבוגרים	מפעל פוליגמר	3.5	<b>4</b>
	בית סיעודי	2.9	<b>5</b>
	מכבסה ומחסן בגדים	1	<b>6</b>
	בריכת הקיבוץ, אין ניצול מלא	13.5	<b>7</b>
פיתוח כחלק מלב הקיבוץ, עירוב שימושים	אזור משקי (נגריה, חשמליה, פאב...)	12	<b>8</b>
תוספת מגורים בקרבת מרכז הקיבוץ	משק – לא מנוצל	12	<b>9</b>
פיתוח כחלק מלב הקיבוץ, שימוש בשטח להתחדשות קיבוצית למגורים	אירוח כפרי - לא פעיל	12	<b>10</b>



שטח כולל	3,184 מ"ר
----------	-----------

**\*חדר האוכל "כל הדרכים מובילות לחדר האוכל"**

מבנה חדר האוכל - מבנה מרשים וגדול שהתרוקן מתוכן ומפעילות. מרבית החללים ריקים מפעילות שימושים אפשריים מוצעים לשילוב במבנה חדר האוכל:

- שימוש משולב (צרכניה, מרפאה) ושימוש חברתי (חינוך שקומי, חינוך ייחודי).
- שילוב עסקים קטנים בבעלות חברי הקיבוץ (משרדים ומקצועות חופשיים).
- שימושים לכלל הציבור על כל שכבותיו, כמרכז חברתי קהילתי שישלב חוגים, פעילויות ומועדונים לכל הגילאים (ילדים, נוער, מבוגרים וקשישים) ובכל שעות היום, אולמות הרצאה, אולם כנסים של הישוב שיכול לתפקד גם להרקדות וכו'

עקרונות תכנון:

חיזוק לב הקיבוץ כמרכז הציבורי והקהילתי

- שימוש במבנים הקיימים לצרכים הציבוריים (גני ילדים), תוספת שימושים עסקיים (עסקים קטנים) ושימוש מחודש בחדר האוכל כמרכז פעילות קהילתי.

מגורים

- מימוש הרחבה מאושרת
- תוספת 6 ד' עבור 10 יח"ד צמודות דופן להרחבה הבנויה

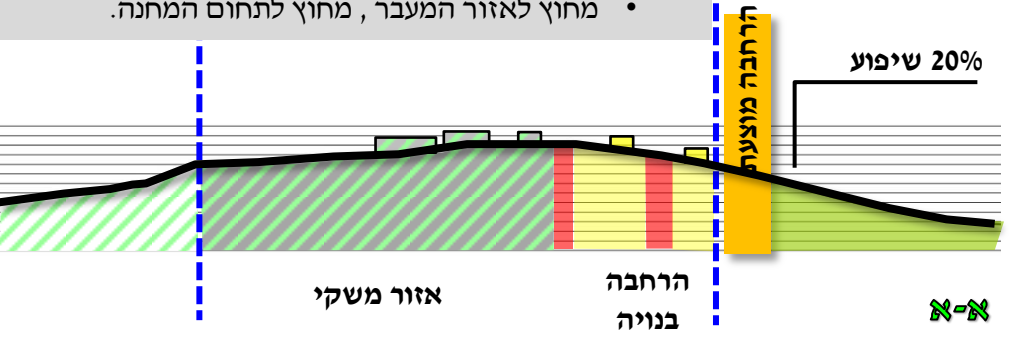
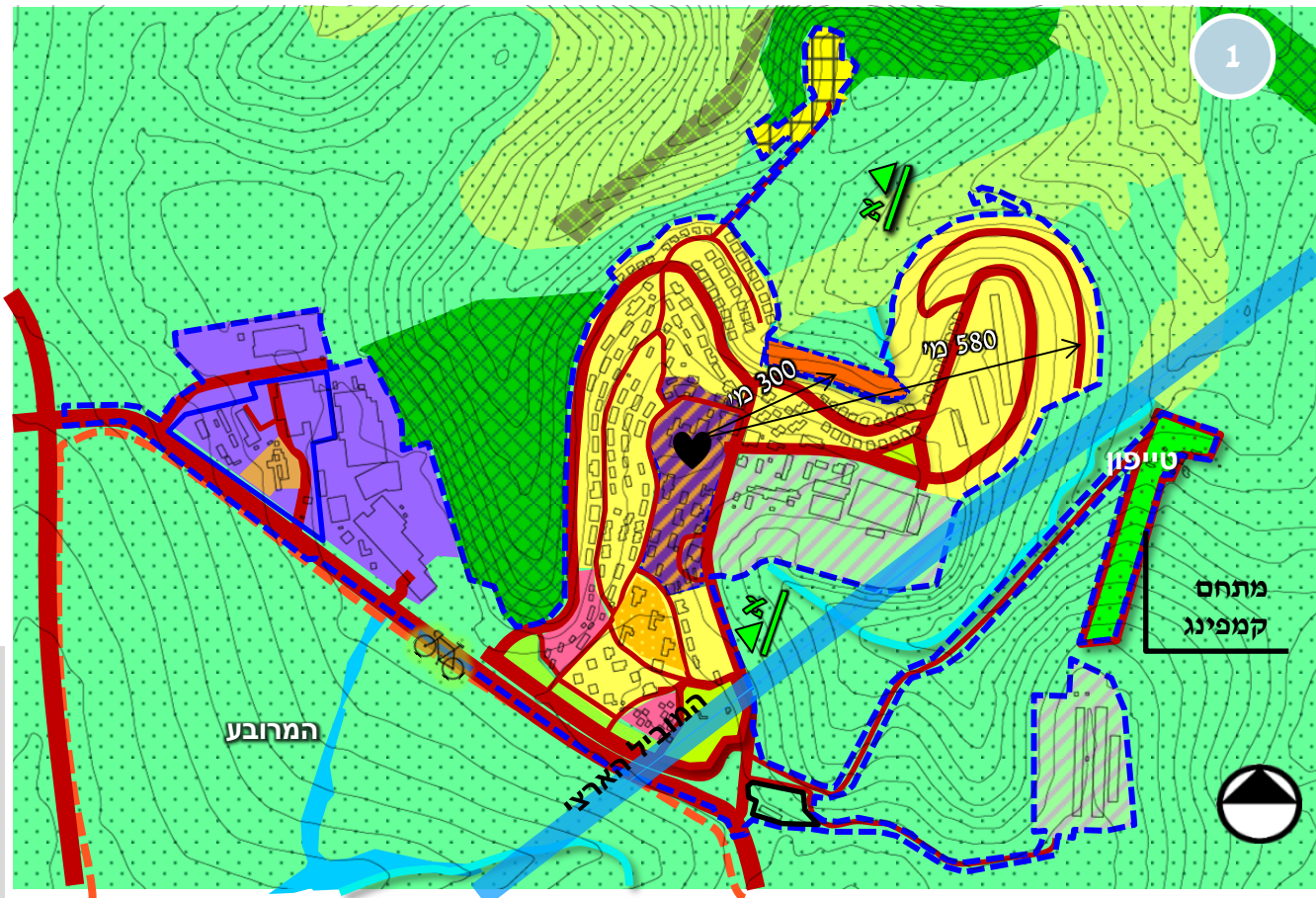
אירוח כפרי

- מימוש שימושי תיירות מאושרים

טייפון

- הקמת מתחם קמפינג באתר

- מאפייני בינוי זרים לאופי הקיבוצי
- מרחקי הליכה בטופוגרפיה תלולה ייצרו ריחוק מלב הקיבוץ.
- שיפועים תלולים יגרמו לצורך בקירות תומכים ועלויות פיתוח גבוהות.
- מחוץ לאזור המעבר, מחוץ לתחום המחנה.



סה"כ יח"ד מוצעות	צפיפות מוצעת (יח"ד/ד')	שטח (ד')	
10	2.5	6	תוספת מגורים
ציפוף ושימוש במבנים הקיימים			שטחי ציבור משולב
הערות: תוספת 1 ד' + הסדרה 1.2 ד'		2.1	בית עלמין

# קיבוץ רמת השופט | חלופה 2 - חיזוק והרחבת לב הקיבוץ ותוספת מגורים צמודת דופן

ישובים

## עקרונות תכנון:

### החייאת לב הקיבוץ כמרכז הציבורי-קהילתי **והרחבתו:**

- ציפוף הבינוני הקיים, שילוב שימושים חדשים / שימושים עסקיים (עסקים קטנים) ושימוש מחדש לכלל הציבור על כל שכבותיו, כמרכז חברתי קהילתי



### מגורים – התחדשות קיבוצית, פיתוח תמהיל מגורים מתאים למעגל החיים

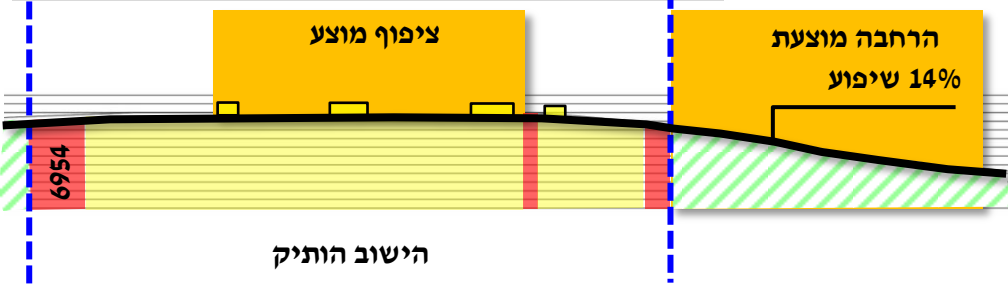
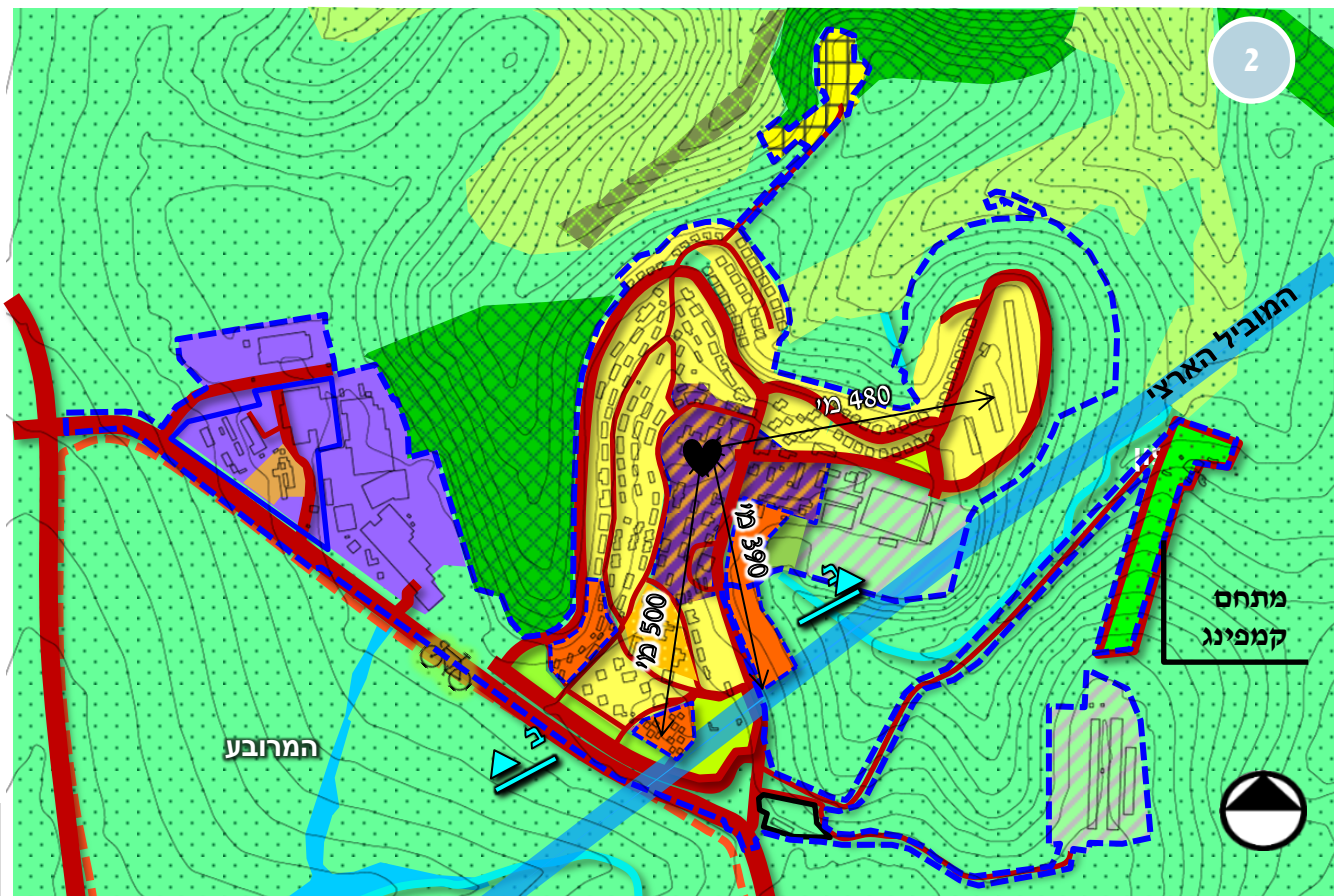
- תוספת בינוי צמוד דופן ללב הקיבוץ, במאפיינים דומים לקיים ובשיפועים דומים
- עיבוי המרקם הקיים, הגדלת הצפיפות, ניצול הקרקע, קומפקטיות
- בתחום המחנה - גובה דומה למגורים הקיימים, ציפוף וניצול יעיל של שטח מופר
- מחוץ לתחום המחנה - גובה אחיד בשיפוע בינוני, צמוד דופן וקרוב ללב הקיבוץ
- מימוש גבעת הלולים בהתאם לכוונות הקיבוץ



### טיפון- הקמת מתחם קמפינג באתר



- קירבה למרכז הציבורי, במרחקי הליכה נוחים מאפשרת - איכות חיים לתושבים ולכידות קהילתית
- מחוץ לאזור המעבר, מחוץ לתחום המחנה



סה"כ יח"ד מוצעות	צפיפות מוצעת (יח"ד/ד')	שטח (ד')	
10	3	30	תוספת מגורים
61			שינוי מוצע לחלק מהרחבה מאושרת
ציפוף ושימוש במבנים הקיימים, הסבת שטח משקי לציבורי			שטחי ציבור משולב
הערות: תוספת 1 ד' + הסדרה 1.2 ד'		2.1	בית עלמין

■ מגורים ■ יח"ד קטנות ■ שטחי ציבור משולב - ■ נופש כפרי ■ חקלאות ■ יער ■ שימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות ■ משק ■ שמורת טבע ■ תעשייה ■ שטחי ספורט



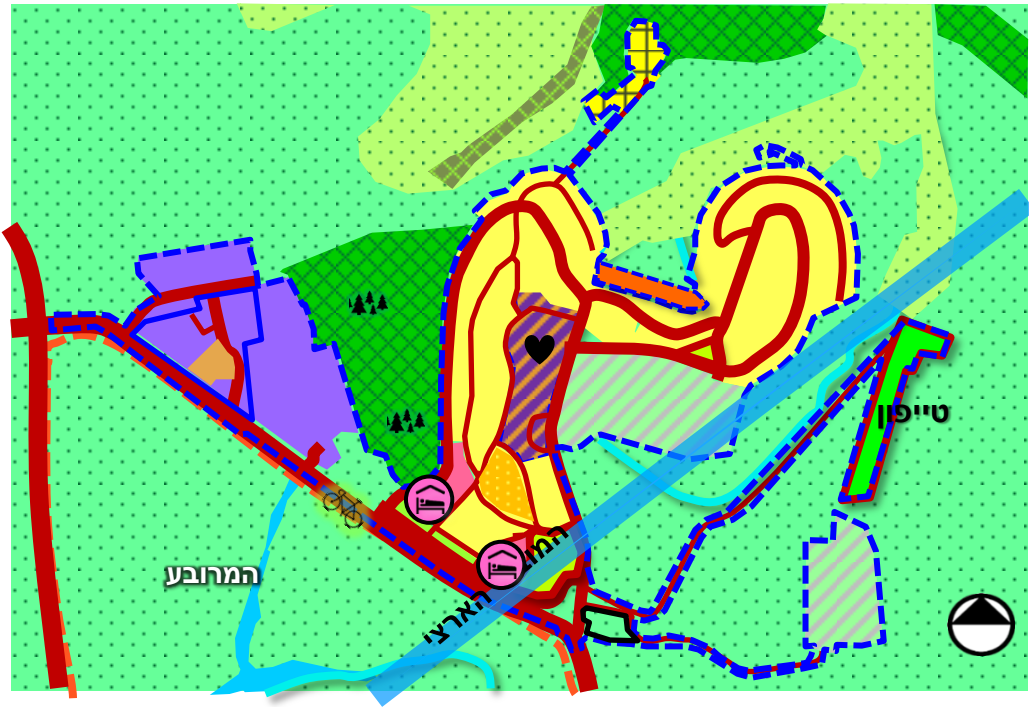
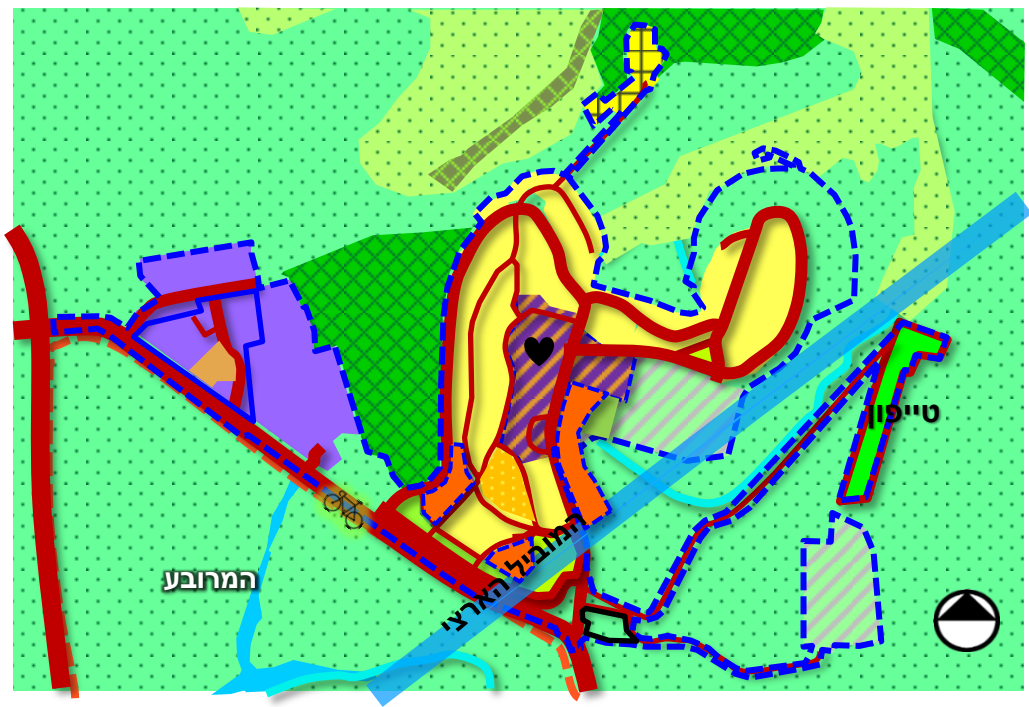
## 1 "עסקים כרגיל", חיזוק לב הקיבוץ

- מימוש ההרחבה המאושרת במלואה ייצור מוקד מנותק, משמעותי בגודלו, המעודד התהוות קהילה עצמאית ומנותקת מההתרחשות הקהילתית בלב הישוב.
- מאפייני הבינוי השונים מהותית יוצרים קהילות בעלות אופי שונה
- תתאפשר זיקה לנוף הפתוח ושמירה על משאבי הטבע הסמוכים לקיבוץ.
- מימוש יעודי האירוח הכפרי יחזקו את הכלכלה המקומית אך עלולים ליצור עומס על התשתיות הקיימות בקיבוץ הותיק. קיים חסרון להקמת מוקד תיירותי שאינו אחד.

## 2 ציפוף והרחבת לב הקיבוץ

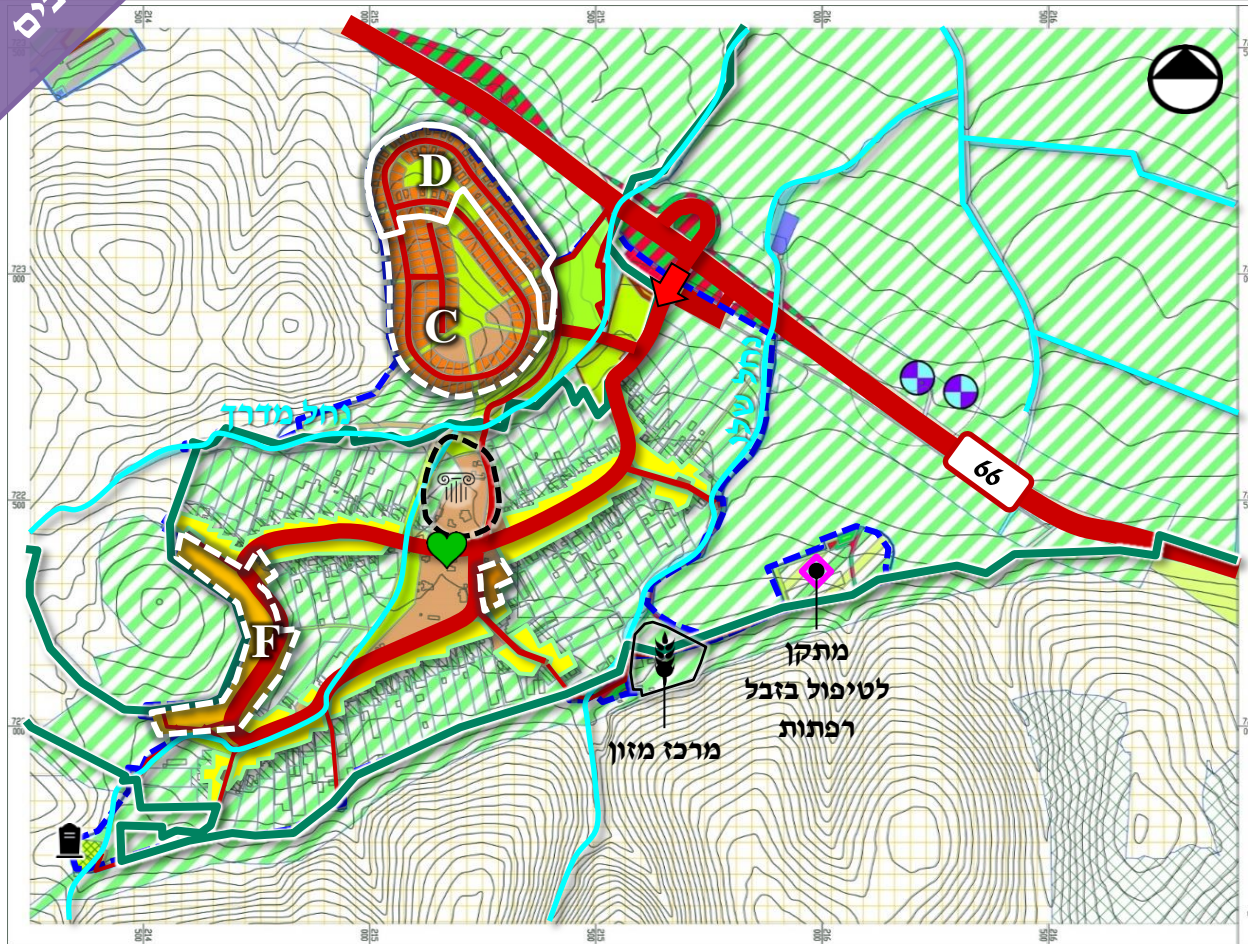
החייאת לב הקיבוץ תיצור מרכז משמעותי לתושבים הותיקים והחדשים, עם אפשרות לשילוב תוכן המתאים לאורח החיים העכשווי.

- בחלופה זו קיים פוטנציאל אמיתי לחיזוק הזהות הקיבוצית של הישוב:
- פיתוח המגורים יהיה באופן שיאפשר התחדשות קיבוצית עם דירות מגוונות המתאימות למעגל החיים ובמאפייני בינוי "קיבוציים".
  - ישוב קומפקטי, ניצול יעיל של הקרקע – צמצום מרחקי הליכה
  - הרחבת המרכז ושילוב שימושי תיירות בלב הקיבוץ





- מושב עובדים עם אוכלוסייה דתית וחילונית, הוקם בשנת 1952 ע"י עולים מתימן.
- במושב 234 בתי אב, 250 יח"ד (750 תושבים).
- 35 משקים פעילים: 25 משקי חלב (מתוכם 4 שותפויות), 4 משקי כבשים, 3 משקי בקר ו-9 לולים.
- תשתיות ירודות מאד – חסר תקציב ציבורי.
- ההרחבה הקהילתית (83 יח"ד בנויות) אוכלסה בחלקה בשנים 10-2008 ונבנתה באופן מנותק מהמושב הוותיק. קיים מלאי יח"ד נוסף ל-117 יח"ד בהרחבה וכ-60 יח"ד במגרשים גדולים ריקים בשטח המושב (בהתאם לתהליך פיצול).
- אגודה שיתופית פעילה מאגדת את בעלי הנחלות, וועד מקומי מאגד את כלל התושבים במושב.
- ישנו ניסיון להקמת אגודה קהילתית על מנת לאפשר גביית מיסים גבוהה יותר מהמיסים המוגבלים של הוועד המקומי כדי לספק שירותים שעלותם תחלק בין כלל התושבים במקום. בהעדר אגש"ק, האגודה החקלאית תומכת כלכלית בוועד המקומי מאז אכלוס ההרחבה. קיימים מתחים בין הקהילות בנושאים שונים.



מעמד מוניציפלי	מושב
אומדן בתי אב	234
מס' תושבים	750
תחום פיתוח מאושר	1,250 ד'
תכנית תקפה	ג/19675 (2013)   ג/במ/153 (1993)

- המושב ממוקם בין שני נחלים ותחום שטחי יער מדרום.
- מבנה המושב נשמר: מערכת הדרכים, מבנה הנחלות ומרכז השירותים הציבוריים.
- ממזרח לנחל שלו מרכז מזון ומתקן לטיפול בזבל רפתות, המהווה מפגע בשל גלישת בוצה בחורף לכיוון דרך 66.
- קיים מימוש מועט של שימושי פל"ח המוסדרים בתב"ע.
- ההרחבה המאושרת תוכננה על גבעה בשיפועים גבוהים מעבר לנחל מדרך וכשכונה נפרדת מהמושב.
- בימים אלה מקודמת תכנית ע"י משהב"ש לפיצול 24 מגרשים גדולים המסומנים ב-F (2-2.5 ד') ל-72 מגרשים.
- במושב קיים רצון ליצור פתרון מגורים לבנים ולקלוט תושבים חדשים. עם זאת, קיימת התלבטות לגבי המיקום הפיזי של ההרחבה הקהילתית.

מקרא

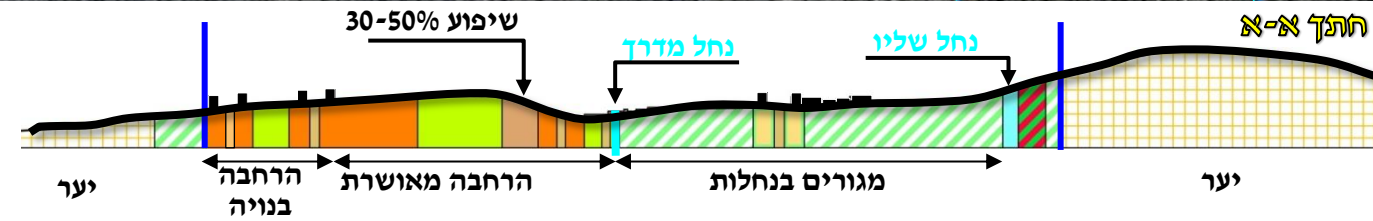
מתקנים	קרקע	תחום פיתוח
הנדסיים	חקלאית	
שטח חקלאי מיוחד	בית קברות	מגורים בישוב כפרי
יער טבעי לטיפול	שב"צ	מגורים ב
משבצת חקלאית	נחל/תעלה	מגורים ג
עתיקות	דרך ואו	שטחי ספורט
	טיפול נופי	שצ"פ

תחום פיתוח מאושר ד'	יח"ד מאושרות			יח"ד בניות			יח"ד יתרה למימוש		
	תחום פיתוח מאושר ד'	תמ"א 1/35	יח"ד מפורט מושב ותיק	יח"ד מפורט הרחבה	יח"ד מפורט	סה"כ	מושב ותיק	בהרחבה	סה"כ
1250	350	191	200	391	167	83	250	117	72
E+F	F	E	C+D	D	C	A+B	B	A	
189	72	117	250	83	167	391	200	191	350



## סוגיות שעלו מניתוח מצב קיים:

- ניתוק פיזי וחברתי בין המושב הוותיק להרחבה.
- ההרחבה לא מומשה במלואה – הזדמנות לשינוי בפרישת יתרת ההרחבה כך שיווצר רצף פיזי יותר טוב עם המושב הוותיק.
- מעט מבני הציבור -קיים מחסור במבני ציבור (המבנים ישנים וקטנים) לצד מימוש חלקי.
- קיים מחסור בתקציב ציבורי לתחזוקה שוטפת ולפיתוח המושב (תשתיות, שטחי ציבור ושטחים פתוחים).
- טבע וארכיאולוגיה בישוב – נחל מדרך ופארק לאורכו, עתיקות בלב הישוב.



נדרש להציע מבנה פיזי חלופי להרחבה אשר ישמור על מבנה מושבי, יאפשר צמיחה אורגנית וחיבור חברתי בין הקהילות.

## נושאים עיקריים שעלו במפגש עם נציגי הישוב

1. ההרחבה הקהילתית מנותקת פיזית – וישנם מתחים בין הקהילות.
2. רצון בהמשך קליטת תושבים חדשים בהרחבה שתתמוג במבנה המושב הוותיק. הרחבה בתצורה המאושרת תשמר את הנתק.
3. התושבים מבקשים להגדיל את קיבולת יח"ד, מעבר לקבוע בתמ"א 1/35, כדי לאפשר קליטת בניים.
4. המושב מבקש שבי"ס יסודי רביעי יהיה בישוב.
5. מבקשים לפתח אזור תעסוקה כשטח מניב בסמוך לכניסה לישוב ובצמידות לכביש הראשי.
6. חסר תקציב ציבורי – תשתיות ברמה ירודה מאוד, תעלות פתוחות, כבישים שוקעים, מבני ציבור ישנים.
7. מחסור בשירותים ציבוריים – המבנים הקיימים ברמת תחזוקה ירודה, אין מענה מתאים של מועדון לחבר, ספרייה, מרכז חוגים ומגרש כדורסל.
8. נדרשת הרחבת בית העלמין.

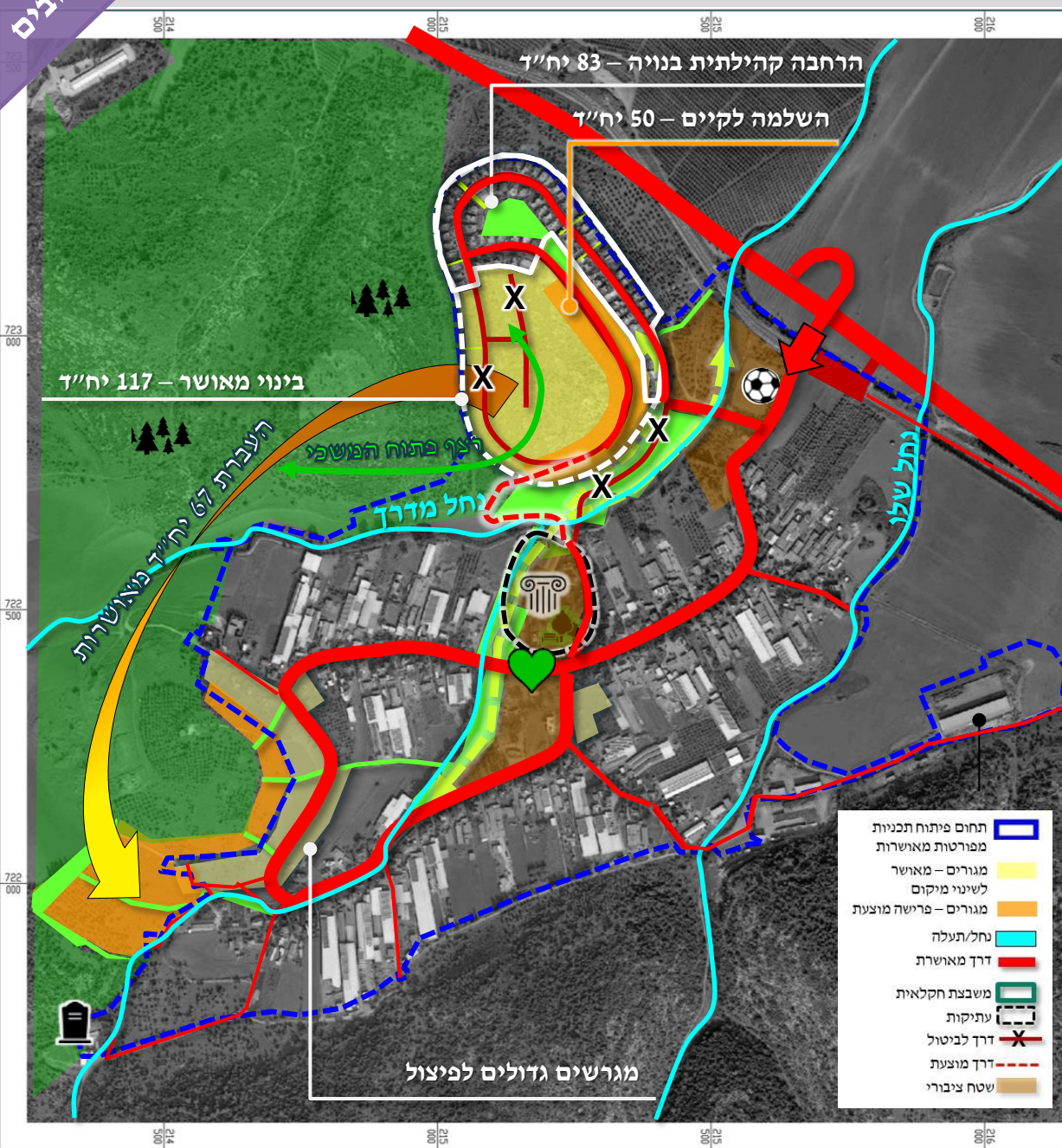
חזון: שמירת הצביון הכפרי של הישוב כמושב בעל קהילה אחת המאחדת את התושבים הותיקים והתושבים הנקלטים.

עקרונות התכנון המוצע

- ❖ איחוי חלקי הישוב והקהילה – המשך קליטה הדרגתית ויצירת קהילה אחת
- ❖ הישענות על תשתית הדרכים הקיימת והשלמתה ליצירת קשר בין ההרחבה ללב הישוב
- ❖ טיפול במפגעים סביבתיים (מתקן לטיפול בזבל רפתות)
- ❖ הגדרת מרכז ישובי כמרחב ציבורי לכלל התושבים – מרכז אחד או מרכז מפוצל?
- ❖ הוספת שימושי תיירות, טבע וארכיאולוגיה בלב המושב
- ❖ עידוד מימוש שימושי פל"ח בנחלות והמשך הפעילות המשקית

מענה פיזי לצרכים הפרוגרמטיים של הקיבוץ

לב הישוב	בית עלמין	מגורים
בחינת אפשרות לשילוב ביי"ס יסודי רביעי כלל מועצתי באחד המרכזים	1 ד'	60 ד' (ברוטו)
ציפוף לב המושב הקיים		117 יח"ד
		מבנה פיזי אורגני חלופי להרחבה הקהילתית



- שכונת ההרחבה הצפונית מתוכננת על גבעה בשיפועים גבוהים.
- מוצע לשנות את פרישת המגורים ולהעביר חלק מההרחבה המאושרת שטרם נבנתה אל השטח המקיף את הגבעה המערבית.
- מרגלות הגבעה המערבית - השטח המתאים ביותר לפיתוח המגורים
  - שיפועים מתונים
  - שטח רציף צמוד דופן למגורים הקיימים,
  - מרחקי הליכה נוחים, גבהים דומים למושב הקיים
  - בתחום אזור המעבר
- הגבעה הצפונית - דרכים
  - מערכת הדרכים מבוססת על מערכת הדרכים המאושרת והמשכית לדרכים הקיימות.
  - שינוי פרישת המגורים מייתר דרכים מאושרות.
- הגבעה המערבית - דרכים
  - מוצעת מערכת דרכי גישה המשכית לרשת הדרכים הקיימת במושב.
- שטחים פתוחים וצירים ירוקים
  - ציר ירוק לאורך נחל מדרך המחבר בין אזורי המגורים הותיקים והחדשים ומהווה חיבור פיזי איכותי בין השטחים הציבוריים, הפתוחים והנחל במושב לרווחת כלל התושבים
  - גבעות- שמירה על רצף המשכני של שטחים פתוחים בין הגבעות לשטח המיוער
  - פיתוח תיירות מקומית סביב אתר העתיקות

## עקרונות תכנון:

**מגורים – שינוי בפרישת המגורים המאושרת בהרחבה תוך שמירה על היקף יח"ד וצפיפות מאושרת:**



- 1 • השלמה לשלב א' – 50 יח"ד
- 2 • בניוי המשכי בהיקף הגבעה המערבית
- שילוב שבילים ושצ"פים וחיבור למערכת הירוקה של המושב
- תכנון מערכת דרכים המשכית לקיים

## לב מושב הקיים (46 ד' מאושר)

- חיזוק לב המושב הקיים ע"י שילוב בייס יסודי בשטח הדרומי.
- עיבוי הבינוי הקיים לצרכי ציבור
- פיתוח מוקד מקומי של טבע וארכיאולוגיה

## שטחי ספורט

- פיתוח שטחי הספורט המאושרים לרווחת התושבים

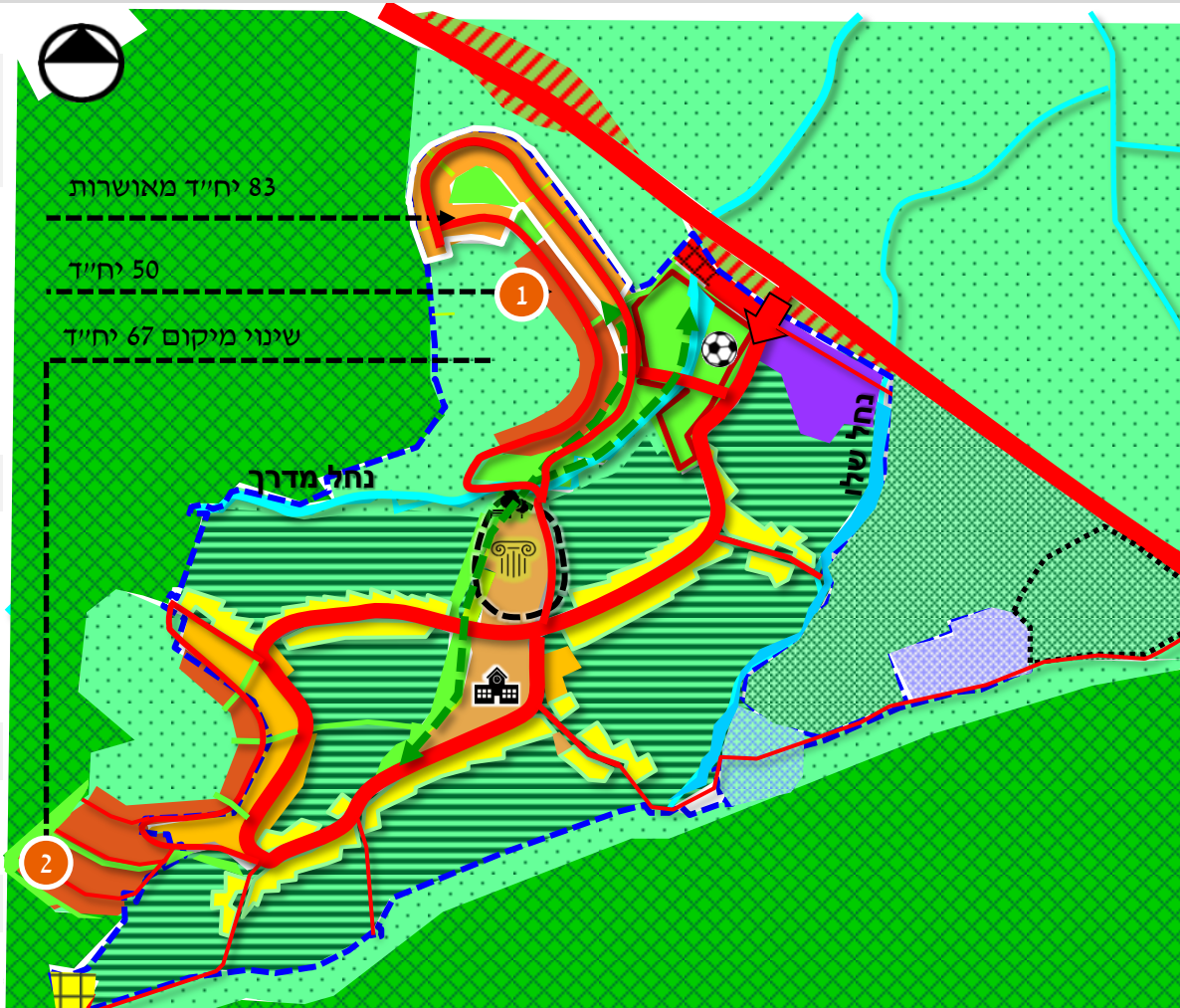
## ציר ירוק לאורך נחל מדרך

- חיבור שטחי הציבור ויצירת ממשק איכותי בין הקהילות.

## תעסוקה

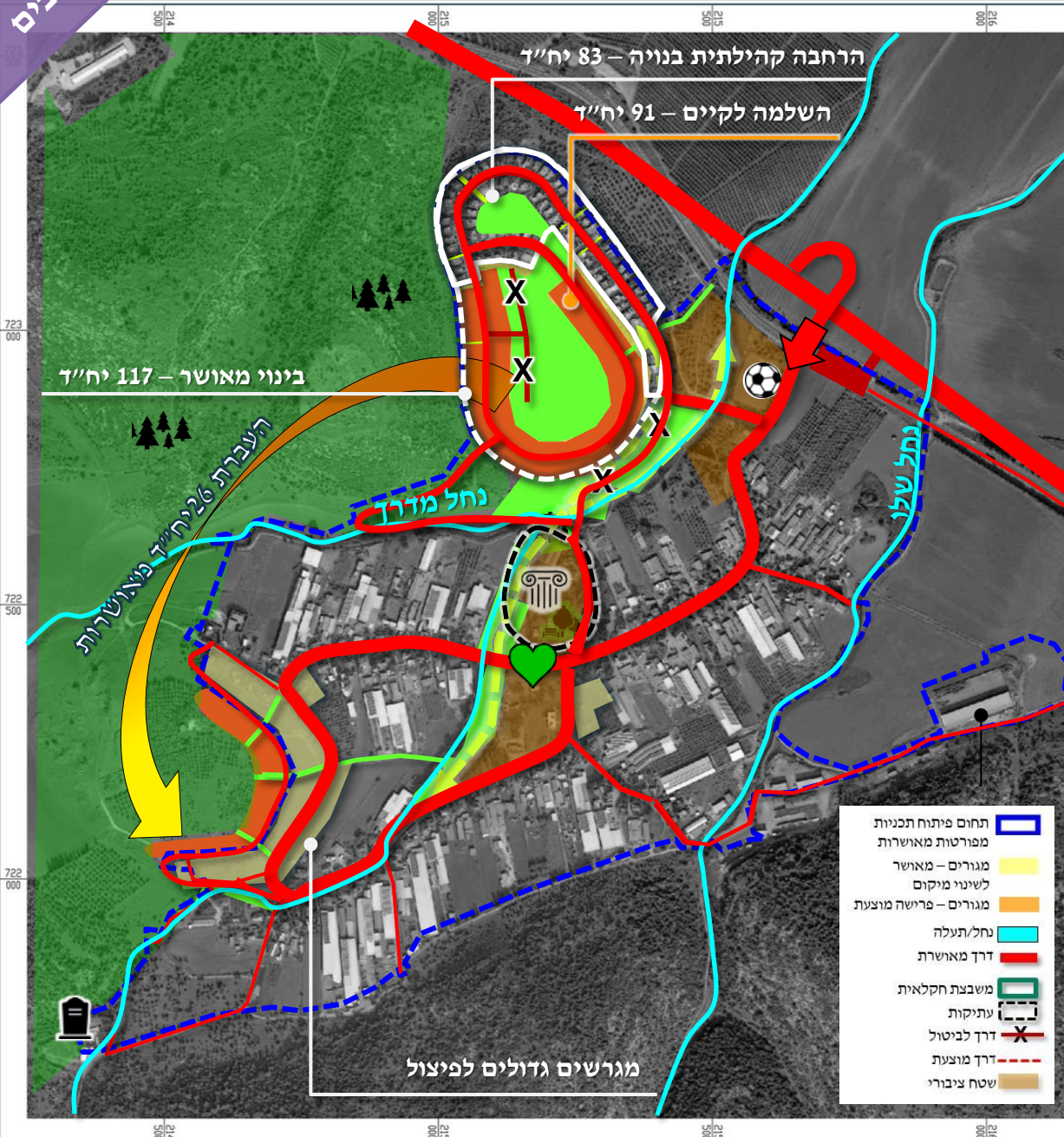
בכניסה למושב-תוספת שימושים עסקיים ומסחר זעיר ויצירת מרכז חינוכי חדש בכניסה לישוב

המשך פעילות חקלאית ומשקית בנחלות



מקרא	
מגורים בנחלות	□ (Yellow)
חניון מוצע	□ (Red cross-hatch)
מגרשים גדולים לפיצול	□ (Orange)
מגורים בהרחבה	□ (Light orange)
מגורים מוצע	□ (Brown)
מבני ציבור	□ (Light brown)
תעסוקה	□ (Purple)
מרכז מזון	□ (Blue checkered)
חקלאות	□ (Light green)
חקלאות בנחלה	□ (Green with horizontal lines)
שטח חקלאי מיוחד	□ (Green with dots)
תחום חיפוש לרפת משותפת	□ (Green with vertical lines)
ספורט ונופש	□ (Red outline)
יער	□ (Dark green)
נחל	□ (Blue line)
מתקן לטיפול בפסולת	□ (Blue checkered)
שבילים	□ (Green line)
בית עלמין	□ (Yellow and white grid)

סה"כ יח"ד מוצעות	צפיפות מוצעת (יח"ד/ד')	שטח (ד')	
50	2	82	השלמה מוצעת להרחבה בנויה
67			שינוי מוצע לחלק מהרחבה מאושרת
30 ד'			תעסוקה
תחום חיפוש לרפת משותפת			שטח חקלאי מיוחד
1 ד'			בית עלמין



- שכונת ההרחבה הצפונית מתוכננת על גבעה בשיפועים גבוהים ובחלקה בנויה.
- מוצע ליצור טבעת מגורים המשכית לבינוי הקיים בגבעה הצפונית ובראש הגבעה שטח פתוח לנופש, חקלאות קהילתית לכלל תושבי המושב.
- מרגלות הגבעה המערבית – אל השטח המתאים לפיתוח המגורים, מוצע להעביר חלק מהיחידות המאושרות ולאפשר את פינוי ראש הגבעה.
- הגבעה הצפונית - דרכים**
- מערכת הדרכים מבוססת על מערכת הדרכים המאושרת והמשכית לדרכים הקיימות.
- מוצע ליצור טבעת דרכים המשכית ולאפשר חיבור תחבורתי בין ההרחבה למושב הותיק.
- הגבעה המערבית - דרכים**
- מוצעת דרך גישה המשכית לרשת הדרכים הקיימת במושב.
- שטחים פתוחים וצירים ירוקים**
- חיבור הציר ירוק לאורך נחל מדרך המחבר בין אזורי המגורים הותיקים והחדשים ומהווה חיבור פיזי איכותי בין השטחים הציבוריים, הפתוחים והנחל במושב לרווחת כלל התושבים
- גבעה צפונית – ראש הגבעה כשטח פתוח לרווחת תושבי המושב
- גבעה מערבית - שמירת רצף המשכי של שטחים פתוחים בין הגבעה לשטח המיוער.
- פיתוח תיירות מקומית סביב אתר העתיקות

**עקרונות תכנון:**

**מגורים – "טבעת חלולה"**  
טבעת מגורים סביב שטח פתוח

1 השלמה לשלב א' – 91 יח"ד

- בניוי היקפי סביב הגבעה הצפונית
- פיתוח מרחב פתוח לכלל תושבי הישוב בראש הגבעה שיכלול חקלאות קהילתית ופעילויות נופש
- שילוב שבילים ירוקים וחיבור לנחל מדרך

2

שינוי פרישת מגורים – 26 יח"ד

- בניוי למרגלות הגבעה המערבית
- בניוי צמוד דופן לאזור המגורים בשיפועים מתונים.

**לב מושב הקיים (46 ד' מאושר)**

- חיזוק לב המושב הקיים כמרכז המשלב יזמות מקומית ועסקים קטנים.
- עיבוי הבינוי הקיים לצרכי ציבור
- פיתוח מוקד מקומי של טבע וארכיאולוגיה

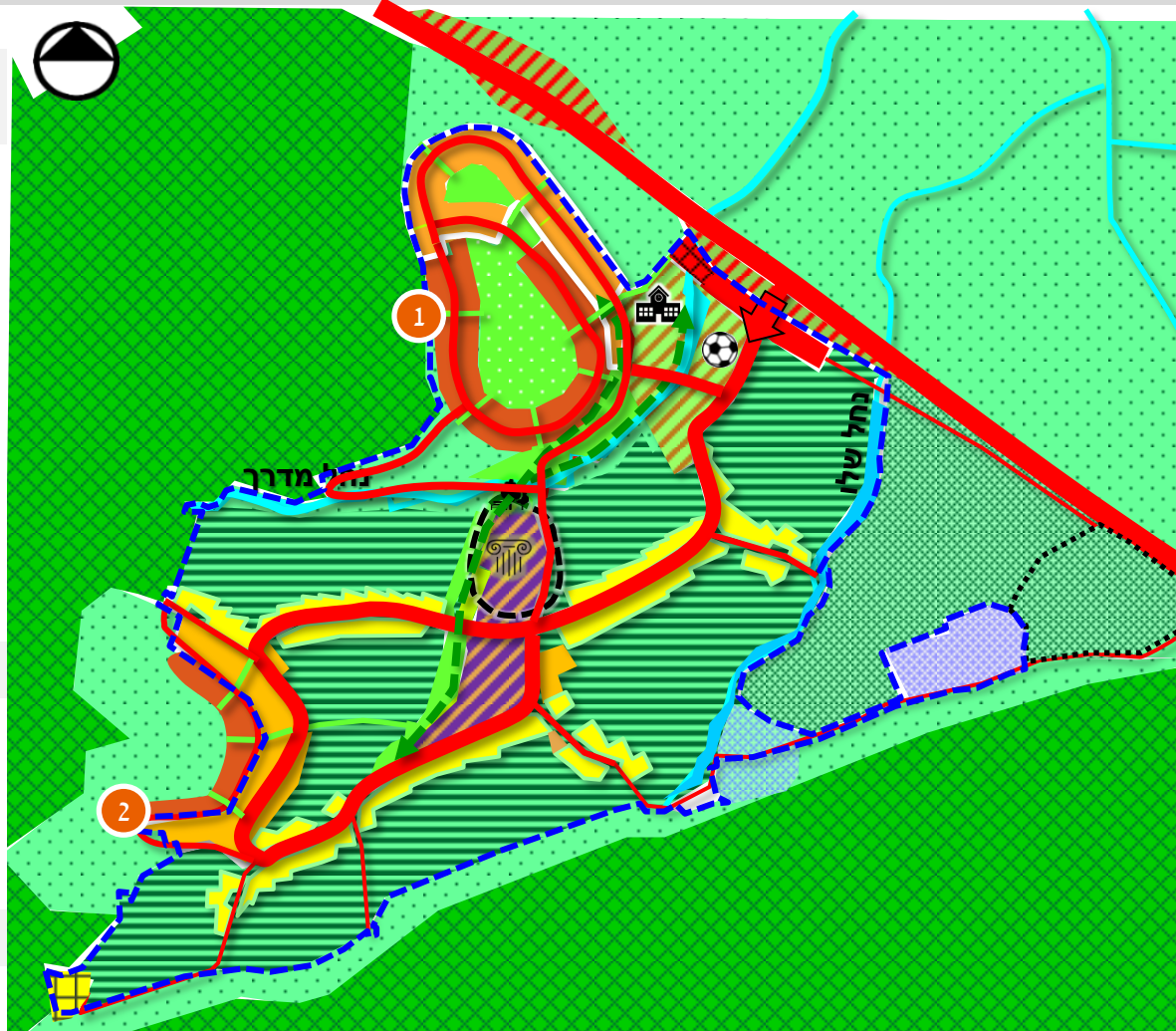
**מרכז מושבי חדש – קהילתי-חינוכי**

- פיתוח מוקד ציבורי בכניסה לישוב כולל ביי"ס יסודי כלל מועצתי, מגרש ספורט וחניון

**ציר ירוק לאורך נחל מדרך**

- חיבור המרכז הקיים והמרכז החדש ויצירת וממשק איכותי בין הקהילות.

המשך פעילות חקלאית ומשקית בנחלות



מקרא	
מגורים בנחלות	צבע צהוב
חניון מוצע	צבע אדום עם ריבועים
מגורים בהרחבה	צבע כתום
מגורים מוצע	צבע אדום
שטחים פתוחים ומבני ציבור	צבע ירוק עם קווים
מרכז מזון	צבע כחול עם קווים
חקלאות	צבע ירוק עם נקודות
חקלאות בנחלה	צבע ירוק עם קווים
שטח חקלאי מיוחד	צבע ירוק עם נקודות
תחום חיפוש לרפת משותפת	צבע ירוק עם קווים
חניון מוצע	צבע אדום עם ריבועים
יער נחל	צבע ירוק עם קווים
מתקן לטיפול בפסולת	צבע ירוק עם קווים
שבילים	צבע ירוק עם קווים
בית עלמין	צבע צהוב עם קווים

סה"כ יח"ד מוצעות	צפיפות מוצעת (יח"ד/ד')	שטח (ד')	
91	2	82	השלמה מוצעת להרחבה בנויה
26			שינוי מוצע לחלק מהרחבה מאושרת
תחום חיפוש לרפת משותפת			שטח חקלאי מיוחד
ד' 1			בית עלמין

חלופות מוצעות להמשך פיתוח מרכז המושב הקיים:



**1**  
מרכז ציבורי חינוכי קהילתי  
פיתוח בייס יסודי בשטח השב"צ  
הדרומי (9.5 ד')

- בלב המושב קיים פוטנציאל להתחדשות, לתוספת בנינו ולשילוב שימושים חדשים, תוך פיתוח תיירות מקומית סביב אתר העתיקות ונחל מדרך.
- ההתחדשות תאפשר מרחב איכותי, קומפקטי ופעיל לרווחת כלל התושבים.

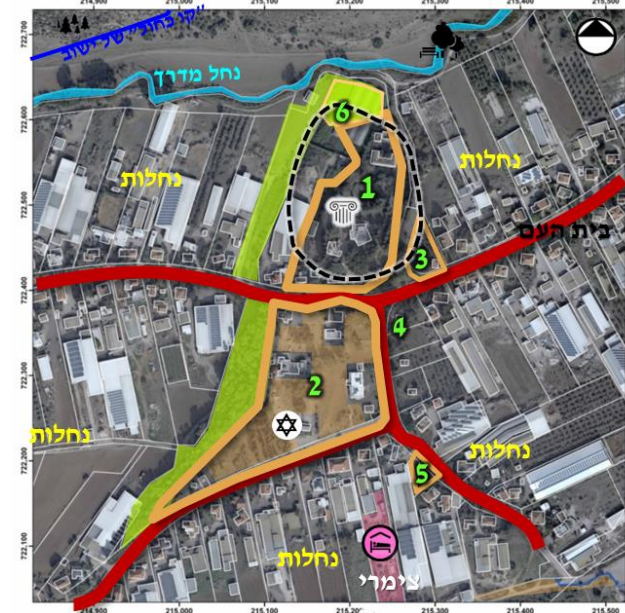
הבנייה הקיים בלב הישוב דליל ואינו מנוצל במלואו:

שימושים קיימים	אחוז ניצול	שטח (ד')	ייעוד מאושר	
בית העם, מועדון לחבר. מגבלת עתיקות, צמחיה רבה	40%	17.8	שב"צ	1
מועדון ותיקים, מזכירות המושב, בית כנסת, קופ"ח, מקווה, מעונות יום וגנים. 17 ד' לא מנוצלים.	29%	24.2	שב"צ	2
צמחיה רבה	3%	1.9	שב"צ	3
גינת משחקים	8%	1.4	שב"צ	4
לא מנוצל	0	0.8	שב"צ	5
לא מנוצל	0	2.8 ד'	שב"פ	6



**2**  
מרכז ציבורי עסקי  
תוספת שימושים עסקיים ומסחר זעיר  
ויצירת מרכז חינוכי חדש בכניסה  
לישוב

- אמצעים לפיתוח בלב המושב
- עירוב שימושים – המשך שימוש במבנים הציבוריים הקיימים ועיבויים לצרכי המושב תוך שילוב שימושים נוספים לרווחת כלל התושבים
  - פיתוח מוקד תיירות מקומית הנשען על אתר העתיקות וחיבור לנחל מדרך
  - מימוש שטחים מאושרים צמודי דופן (שב"פ ושב"צים) ליצירת מרכז איכותי וקומפקטי



## 1 חיזוק המרכז הקיים כמרכז חינוכי

### בשתי החלופות :

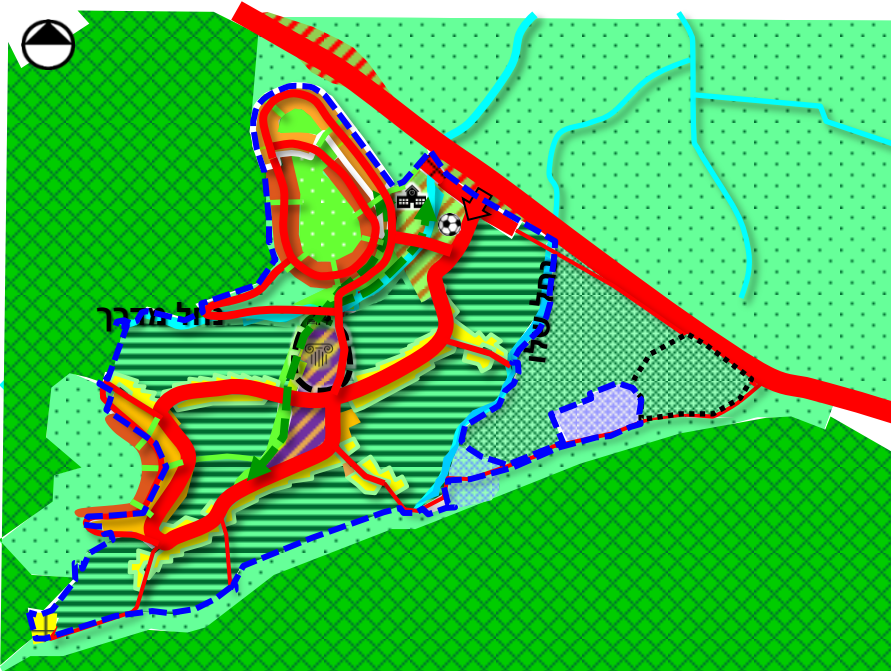
- שינוי בפרישת המגורים יאפשר לייצר חיבור פיזי וחברתי בין אזורי המגורים השונים במושב.

- עיבוי לב המושב, פיתוח תיירות מקומית ומיקום בייס היסודי בו, יחזק אותו כמרכז הציבורי והקהילתי משמעותי של הקהילות וכמרכז אזורי.
- שינוי פרישת המגורים יצור מבנה פיזי שיאפשר ממשק חברתי.
- מיקום התעסוקה זעירה בכניסה למושב היא במיקום נגיש אך תהיה מנותקת משימושים אחרים במושב, ובפרט מהשימושים הציבוריים בו.

## 2 חיזוק המרכז הקיים כמרכז עסקי ויצירת מרכז חדש קהילתי-חינוכי

בחלופה זו קיימת אפשרות לחיזוק חברתי של המושב וליצירת מרחבים ציבוריים איכותיים:

- המרכז הקיים – פיתוח כמרכז חברתי קהילתי יישובי, בו תשולב תעסוקה מקומית.
- המרכז החדש – מיקום בייס ופונקציות ציבוריות נוספות בכניסה לישוב יאפשרו חיזוק הקשר בין הישוב לבין ישובי המועצה האחרים והמועצה, וחיזוק מעמד הישוב ברמה האזורית.
- החלופה הינה מועדפת ע"י הישוב.



### סוגיות להמשך בחינה:

נחלות – בשל הקושי לממש יחידות דיור נוספות בנחלה עקב המצאות פעילות חקלאית בשטח המגרש, מקודם ע"י המושב מהלך מול רמ"י לפיצוי ("ניוד זכויות") למגרשים אחרים. באופן שאותם החקלאים יקבלו מגרש נוסף.

## דיווח על עדכונים

1 מסדרונות אקולוגיים

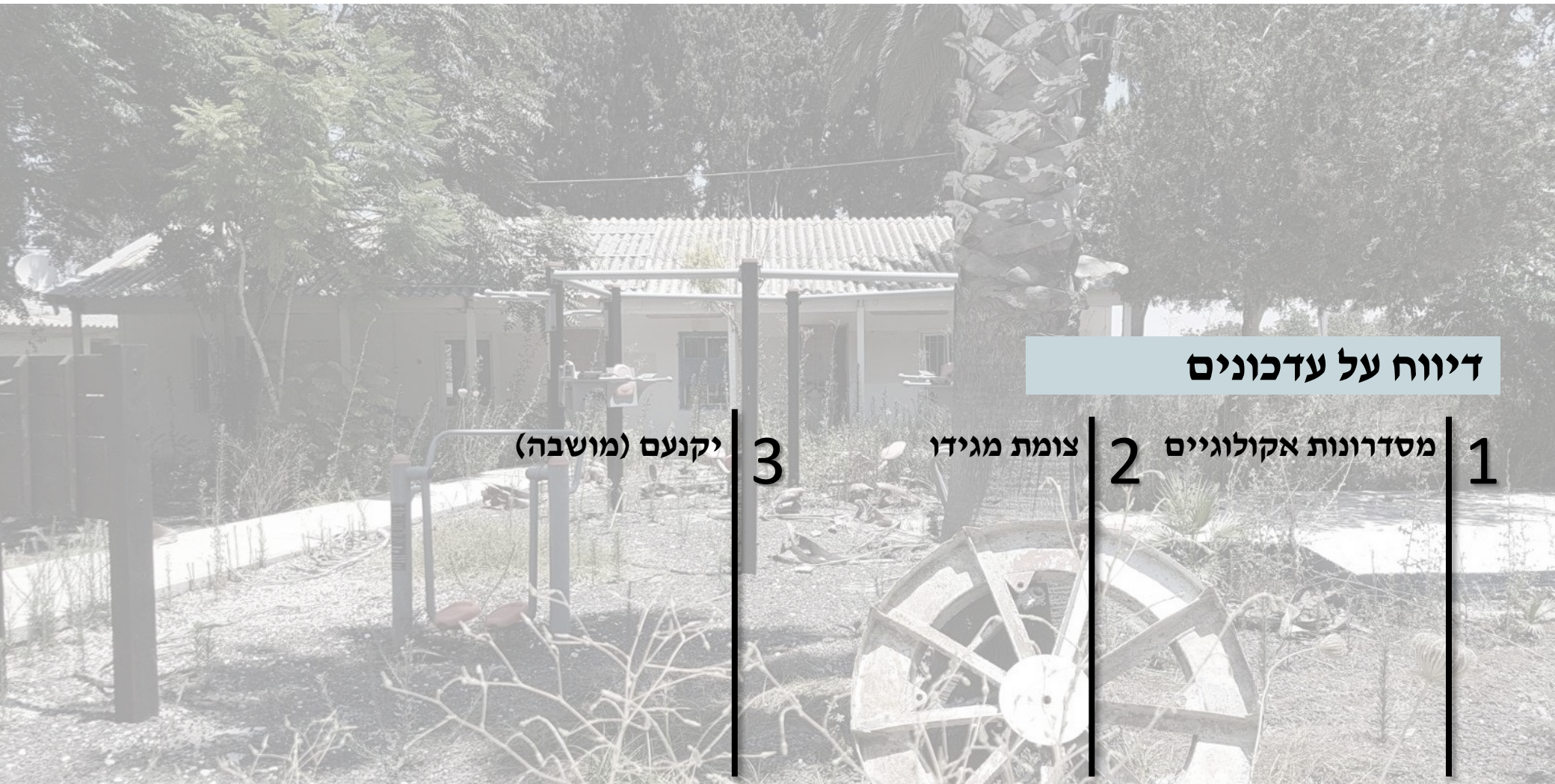
1

2 צומת מגידו

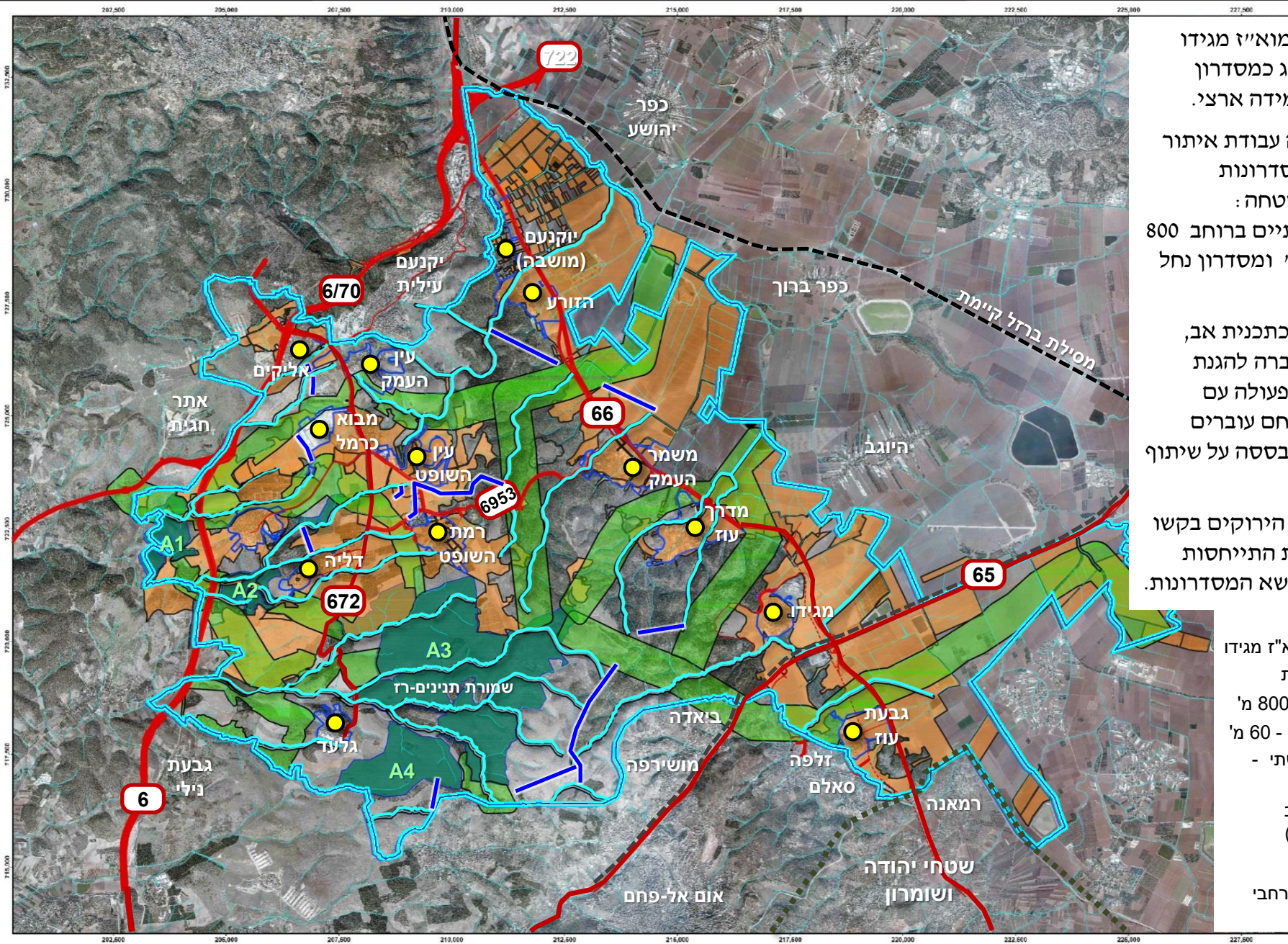
2

3 יקנעם (מושבה)

3



# מסדרונות אקולוגיים | עדכון : סוגיית מעמד המסדרונות האקולוגיים בתכנית המתאר



- שטחים רבים במוא"ז מגידו הוגדרו ע"י רט"ג כמסדרון אקולוגי בקנה מידה ארצי.
- המועצה קידמה עבודת איתור והגדרה של המסדרונות האקולוגיים בשטחה: מסדרונות יבשתיים ברוחב 800 מ' וברוחב 60 מ' ומסדרון נחל ברוחב 60 מ'.
- העבודה נערכה כתכנית אב, בתיאום עם החברה להגנת הטבע ובשיתוף פעולה עם החקלאים בשטחים עוברים מסדרונות, והתבססה על שיתוף והסכמה.
- נציגי הארגונים הירוקים בקשו להטמיע בתכנית התייחסות סטטוטורית לנושא המסדרונות.

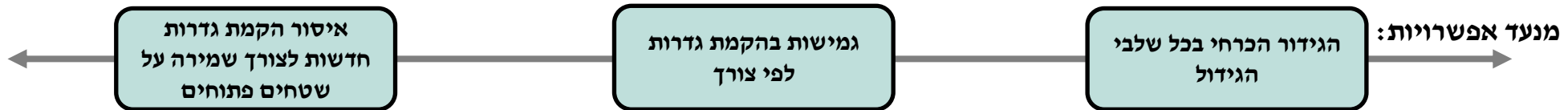
- מקרא**
- תחום שיפוט מוא"ז מגידו
  - משבצת חקלאית
  - מסדרון אקולוגי 800 מ'
  - ציר אקולוגי נחל - 60 מ'
  - ציר אקולוגי יבשתי - 60 מ'
  - גלעין (תכנית אב למרחב ביוספרי)
  - ישוב במועצה
  - אזור תעסוקה מרחבי

# מסדרונות אקולוגיים | עדכון: סוגיית מעמד המסדרונות האקולוגיים בתכנית המתאר

נערכה פגישה בהשתתפות נציגי החקלאים, המועצה, גופים ירוקים, משרד החקלאות, מינהל התכנון וצוות התכנון עלו עיקרי הדברים:

- ✓ **בסיס של הסכמה רחבה** – למעט בנושא הגידור קיימת הסכמה רחבה, ובפרט בחשיבות שמירת העיסוק החקלאי במקביל לשימור המרחב האקולוגי
- ✓ **מאגר המים/ שינויים באופי הגידולים** – החקלאים התחייבו להגדלה משמעותית של היקפי גידולי המטעים ביחס לגידולי שדה, על מנת להבטיח כדאיות כלכלית למאגר המים המוקם בשטח המועצה.
- ✓ **זמינות ודינמיות** – ניתן להגדיר אזורים ו/או שלבי גידול בהם לא מתחייב גידור

המחלוקת העיקרית בין הגופים השונים היא בנושא אפשרות לגידור שטחים חקלאיים בתחום המסדרונות באם יוגדרו במעמד סטטוטורי



על מנת להגדיר את הפתרון האופטימלי, נדרשת עבודת הכנה של הגופים השונים במקביל להתקדמות תכנית המתאר

<p><b>צוות התכנון</b> </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ריכוז כלים סטטוטוריים ואחרים להתמודדות עם נושא המסדרונות האקולוגיים, כולל דוגמאות וניסוחים והגדרות מוצעות.</li> </ul>	<p><b>ארגונים ירוקים</b> </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>דירוג המסדרונות האקולוגיים בתחום המועצה ובמרחב הסובב אותם עפ"י חשיבותם</li> <li>הגדרת רוחב מינימלי של מסדרון עבור שטחי המחייבה הנדרשים לסוגי בעלי חיים אשר בתחום המועצה</li> <li>איתור "צווארי בקבוק"</li> </ul>	<p><b>חקלאים עם גופים ירוקים</b> </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>היקף שטחי מטעים הנדרש להצדקה כלכלית של המאגר</li> <li>זיהוי המיקום המדויק של שטחים אלו ביחס למיקום המסדרונות האקולוגיים</li> <li>סוגי ורמות גידור נדרשים</li> <li>איתור קונפליקטים</li> </ul>
---	---	--



# סובב צומת מגידו | עדכון – חלופה מוצעת

- תכנון מרחב סובב צומת מגידו כולל פיתוח מתחמי מסחר, תיירות, תעסוקה, טבע, ארכיאולוגיה ותחבורה.


## סוגיות תחבורתיות

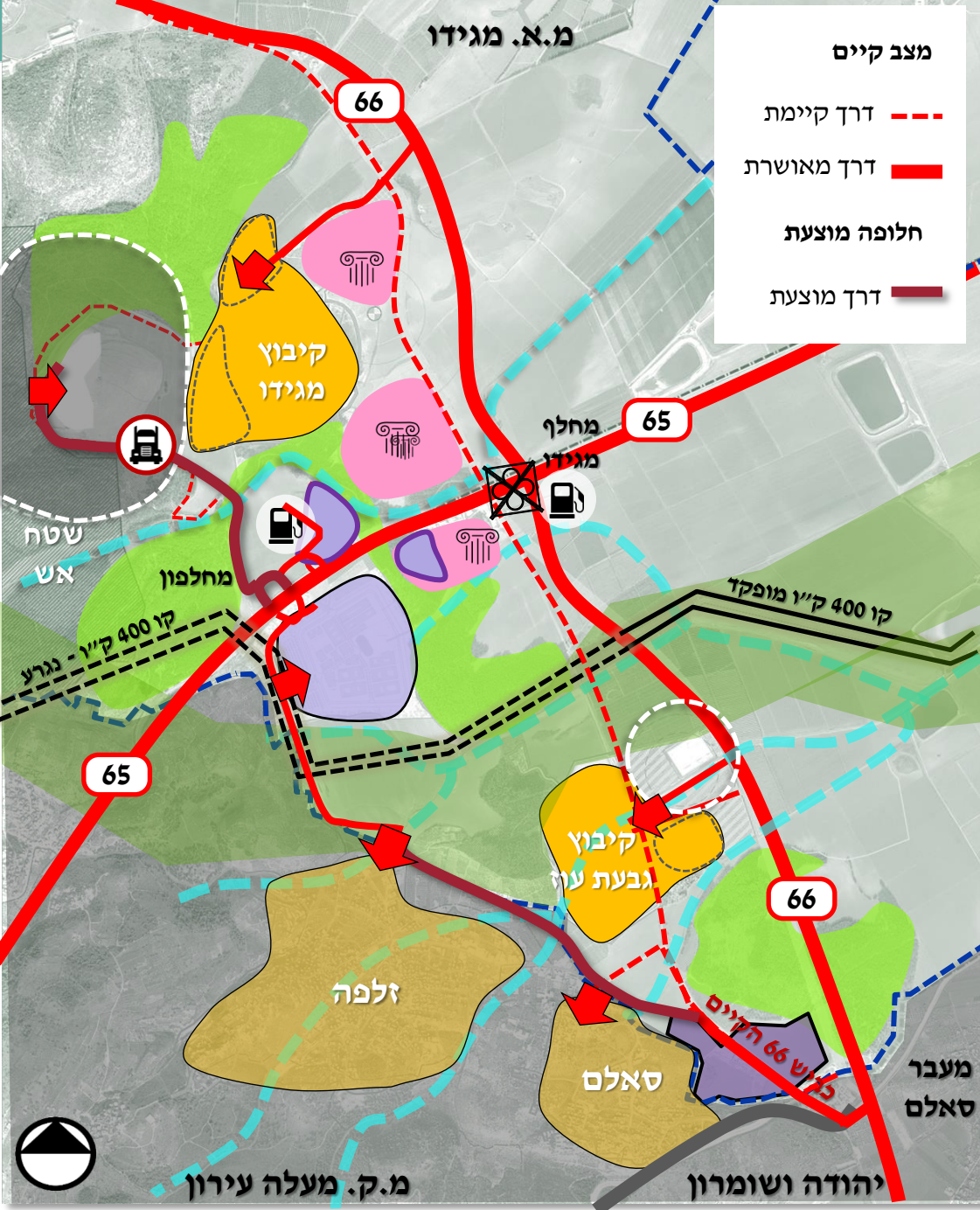
- מחלף מגידו - מתוכנן מחלף ביוזמת נת"י והסטט דרך 66 מזרחה.
- מחצבת יאשיהו – הכניסה כיום היא דרך אזור המגורים בקיבוץ מגידו.
- סאלם וזלפה – מוסדרת כניסה לכפרים, אין כיום גישה ישירה ונוחה לדרך 66
- מחלפון קיים – גישה לתחנת הדלק ולאורחן.

## תיאומים לאור ועדת היגוי-1 – חלופות למערכת הדרכים

- החלופה תואמת את תכנון נת"י וכוללת:
  - ✓ טבעת תנועתית וחיבור הכפרים לדרך 66
  - ✓ חיבור ישיר למחצבה מהמחלפון.
  - ✓ פיצול תנועות מהמחלפון
- תיאום עם נתיבי ישראל
  - ✓ "דרך הכפרים" תאופיין כדרך מקומית באופן שלא תאפשר תנועה מהירה.

## פרוגרמה כלכלית כלל מועצתית

- ✓  כחלק מהחלופות למיקום אזורי תעסוקה כלל מועצתיים הוצע שטח בהיקף 300 ד' בסמוך למעבר סאלם בתרחיש אופטימי, תוספת שטח זה מבטיחה את מלוא השטחים החסרים הדרושים למוא"ז מגידו.
- ✓ בתרחיש זהיר, נדרש איתור שטח נוסף.





**מצב קיים**

- בעלות על הקרקע: וועד הישוב – קרקע מצומצמת בייעוד תעסוקה ושב"צ | אגרא - שטחים חקלאיים ורוב הנחלות | שטחים פרטיים – בעיקר מגורים א' וב'.
- קליטת צעירים: הישוב נמצא בבעיית סטגנציה ובחוסר איזון בשכבות הגיל של האוכלוסייה בעקבות חוסר היצע של יח"ד לקליטה של אוכלוסיית קבע במושבה.
- ריבוי יחידות משנה: במושבה שוק שכירות נרחב, כשחלק משמעותי ממנו מתבסס על פיצול לא חוקי של יח"ד. תוספת זו מהווה עומס על התשתיות הציבוריות של הישוב.
- שטחי ציבור: ישנה התאמה בין קיבולת יח"ד מאושרת להיקף שטחי הציבור, אך עם זאת קיים מחסור בשטחים איכותיים לשצ"פ וישנו תת ניצול של השטחים למבני הציבור.
- כל תוספת יח"ד מעבר למצב מאושר תדרוש הגדלת המענה לשטחים ציבוריים.
- מתוך מפגש עם תושבי הישוב עלה הצורך לאתר שטחים לסוג של דיור מוגן בתחום הישוב, כחלק ממעגל החיים – "בית מתגלגל".

**חזון: ישוב כפרי צומח, השומר על צביונו ועל רוח המקום**

- בוועדת ההיגוי קודמת (1) הוצג המצב הקיים בישוב, ונערך דיון בהצעות לציפוף מרקם המגורים ושטחי הציבור תוך שמירה על אופיה של המושבה וסוכם כי יש להמשיך ולבחון 2 סוגיות עיקריות:
1. המשך בחינה של ציפוף מגורים ושטחי הציבור.
  2. שבילי אופניים

**ציפוף מגורים, שטחי ציבור ו"בית מתגלגל":**

נערכה פגישה עם נציגי הישוב ובה הוצגו חלופות לפיתוח המושבה בנושאים שונים.

1. **ציפוף מגורים** - המושבה מעוניינת ליזום ציפוף פנימי ותוספת יחידות דיור במרקם הקיים, תוך שמירה על אופי בינוי כפרי וחקלאי. הציפוף פנימה והרחבת אפשרויות הבינוי במגרשים הקיימים יאפשרו גמישות רבה יותר ותכנון רב דורי של בית המגורים המשפחתי.
2. **שטחי ציבור** – הוסכם על עידוד ציפוף הבינוי בשטחי הציבור המאושרים. במקביל נבחנה עם הישוב האפשרות להקמת ביי"ס נוסף בתחומו
3. **"בית מתגלגל"** – הוצע פתרון למגורים זמניים של מבוגרים וצעירים בכמה מקבצים, בתחום נחלות שלא שוקק, שיוקם כמיזם של האגודה החקלאית שישרת את כלל הישוב.

**שבילי אופניים:**

בפגישה עם נציגי הישוב הוצגה מערכת שבילי אופניים מוצעת המתחברת לשביל אופניים המקודם כיום ביקנעם עלית. נציגי הישוב לא רואים לנכון לקבע סטטוטורית שביל אופניים בלב המושבה. לדעת התושבים, הכבישים במושבה כבר היום נוחים מאוד לתנועה של אופניים במקביל לתנועת כלי רכב, כך שאין צורך ביצירת שביל ייחודי ויעודי למטרה זו.



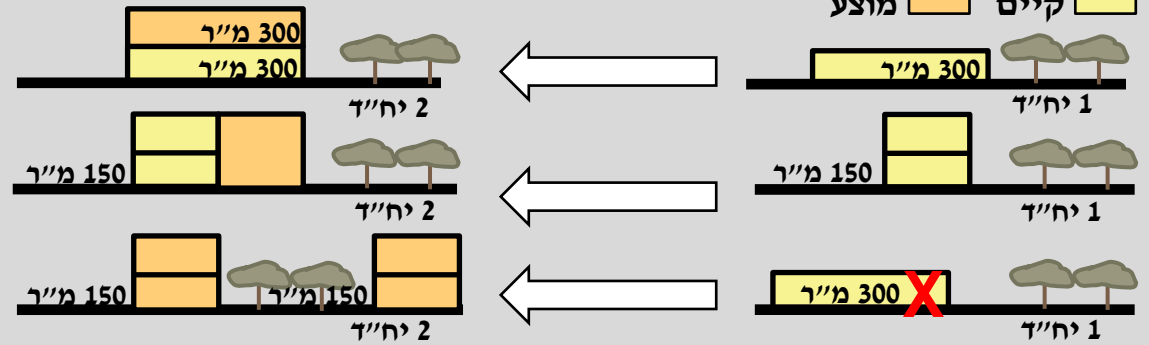


ציפוף מרקם מגורים

926	370	תוספת מוצעת	541	יח"ד מאושר
צפיפות מוצעת: 1.3 יח"ד/ד כ- 3,000 נפש			צפיפות קיימת: 0.8 יח"ד/ד' כ- 1,900 נפש	

תכנית המתאר מציעה שמירה על תכנית מאושרת, מספר הקומות וקווי הבניין באופן שיאפשר את שמירת רוח המקום, ותוך התייחסות לכונש נשיאה של תשתיות ושטחי הציבור.

פתרונות ציפוף אפשריים



נציג אגרא עדכן כי כבר בימים אלה מקודמת תב"ע שתאפשר לבעלי נחלות במושבה לממש יח"ד נוספת המאושרת ע"י תמ"א 1/35.

"בית מתגלגל"

- בתכנית המתאר מוצע לאתר שטח במושבה לטובת **בית הורים קהילתי** או "הבית המתגלגל".
- במושבה 13 נחלות לא מאוישות – מתוכן אותרו לתכנון בית ההורים נחלות בתחום רדיוס של 900 מ' מלב המושבה כך שיאפשרו נגישות ומרחבי הליכה נוחים למוסדות הציבור השונים (ראה מפה).
- הוצע להקים מיזם זה כמיזם של האגודה החקלאית ובכך לאפשר פוטנציאל לפיתוח מניב.
- פיזור השטח במושבה יצור תמהיל בצורות המגורים.

צפיפות של 6 יח"ד/ד' = 50 יח"ד

- החלופה הוצגה להנהגת הישוב ובניהם נציג אגרא
- נציג אגרא הבהיר כי כל הנחלות ה"ריקות" בתהליך איוש בשנתיים הקרובות (לרוב ע"י בנים ממשיכים).

**סוגיות להמשך בחינה:**

- בדיקת אפשרות לקידום מהלך מול אגרא לקבלת שטח מתאים ל"בית המתגלגל" בקרבה למרכז הישוב.

שרותי ציבור כלל מועצתיים – בית ספר תיכון

כחלק מהפרוגרמה המוצעת לשירותי ציבור כלל מועצתיים, מוצעת חלופה למיקום ביי"ס תיכון בסמוך לביה"ס היסודי פלגים בקיבוץ הזורע. בהיקף של 24 ד'. השטח המוצע, בהיקף של 24 ד'. הוא שטח בייעוד חקלאי המאפשר כניסה משולבת.

שרותי ציבור יישוביים

קיבולת מקסימאלית מוצעת = 926 יח"ד כ- 3,000 נפש

נדרשת תוספת שטחים: שטח למבנה ציבור כ- 4 דונם | שטחים פתוחים כ- 10 דונם, את רובם ניתן לאתר במסגרת השטחים המאושרים בתחום המושבה אשר אינם ממומשים במלואם.

מוצע:

ייעוד מאושר	שטח (ד')	שימוש קיים	שימוש מוצע
1 שב"צ	23	מבני ציבור וספורט מיצוי זכויות הבנייה	ציפוף פנימי ותוספת זכויות בנייה
2 שב"צ	2	גן משחקים קטן	השמשה למוסדות ציבור
3 שב"צ	2.3	דשא בצמוד לשבט הצופים	השמשה כשצ"פ
4 שב"צ	2.2	מגרש ריק	השמשה למוסדות ציבור
5 שב"צ	2.4	מבנה 150 מ"ר של אגרא	השמשה למוסדות ציבור
6 ללא ייעוד	6	ללא ייעוד	השמשה למוסדות ציבור /שצ"פ
7 תעסוקה	0.5	מגרש ריק בבעלות הוועד	השמשה למוסדות ציבור



בית עלמין | ביקנעם אין עתודות קרקע לקבורה – קיים פתרון ברמה האזורית בשטחי יקנעם עילית

