

תכנית מתאר כוללנית מועצה אזורית מגידו

דוח ועדת היגוי - 3 ממצב קיים לחלופות

12 מרץ 2018

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 גלבוע	עובד נור	
ראש המועצה האזורית מנשה	אילן שדה	
ראש המועצה האזורית חוף הכרמל	כרמל סלע	
מהנדסת הועדה המרחבית עירון	ענאיה בנא	

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



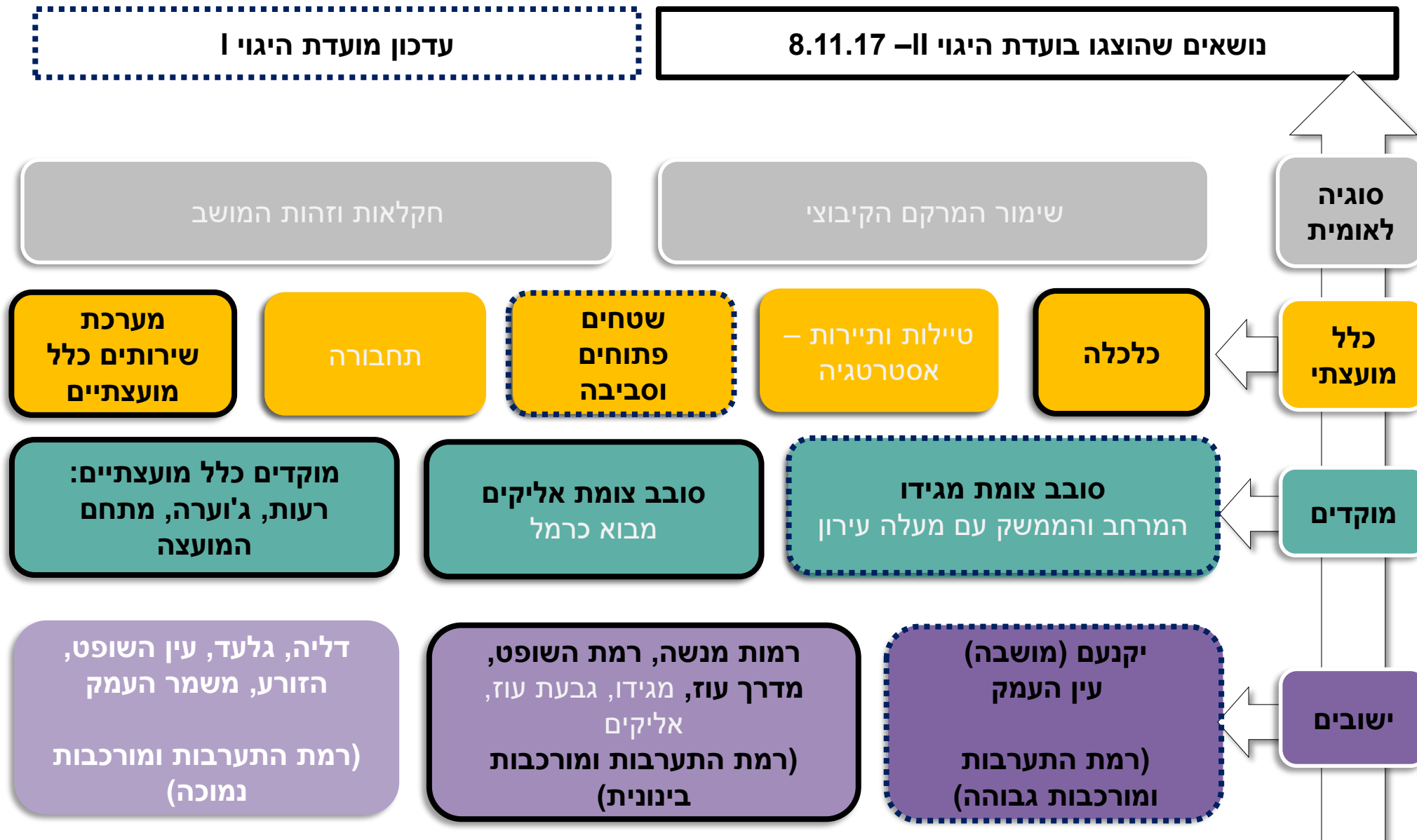
שעה	נושא
09:00-09:15	התכנסות
09:15-10:00	עקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי
10:00-10:15	דיווח בנושא בתי אבות סיעודיים (בהמשך לוועדת היגוי 2)
10:15-12:15	הצעות תכנון ליישובים - עין השופט, דליה, גלעד, משמר העמק, הזרע
12:15-13:15	מרחב צומת מגידו: הצעות תכנון ליישובים - מגידו, גבעת עוז; עדכון אז"ת סאלם ומרחב צומת מגידו
13:15-13:45	הפסקה
13:45-14:30	דיווח יישובים (בהמשך לוועדת היגוי 2) - רמת השופט, יקנעם מושבה, מדרך עוז
14:30-15:00	הצגת טיוטת מסמכים ראשוניים - אשכול צומת מגידו, אשכול "לב המועצה" (עין השופט, דליה, רמות מנשה, גו'ערה ומתחם רעות)
15:00-15:30	דיווח בנושא מסדרונות אקולוגיים (בהמשך לוועדת היגוי 2)
15:30-16:00	סיכום

עבודה ברובדים

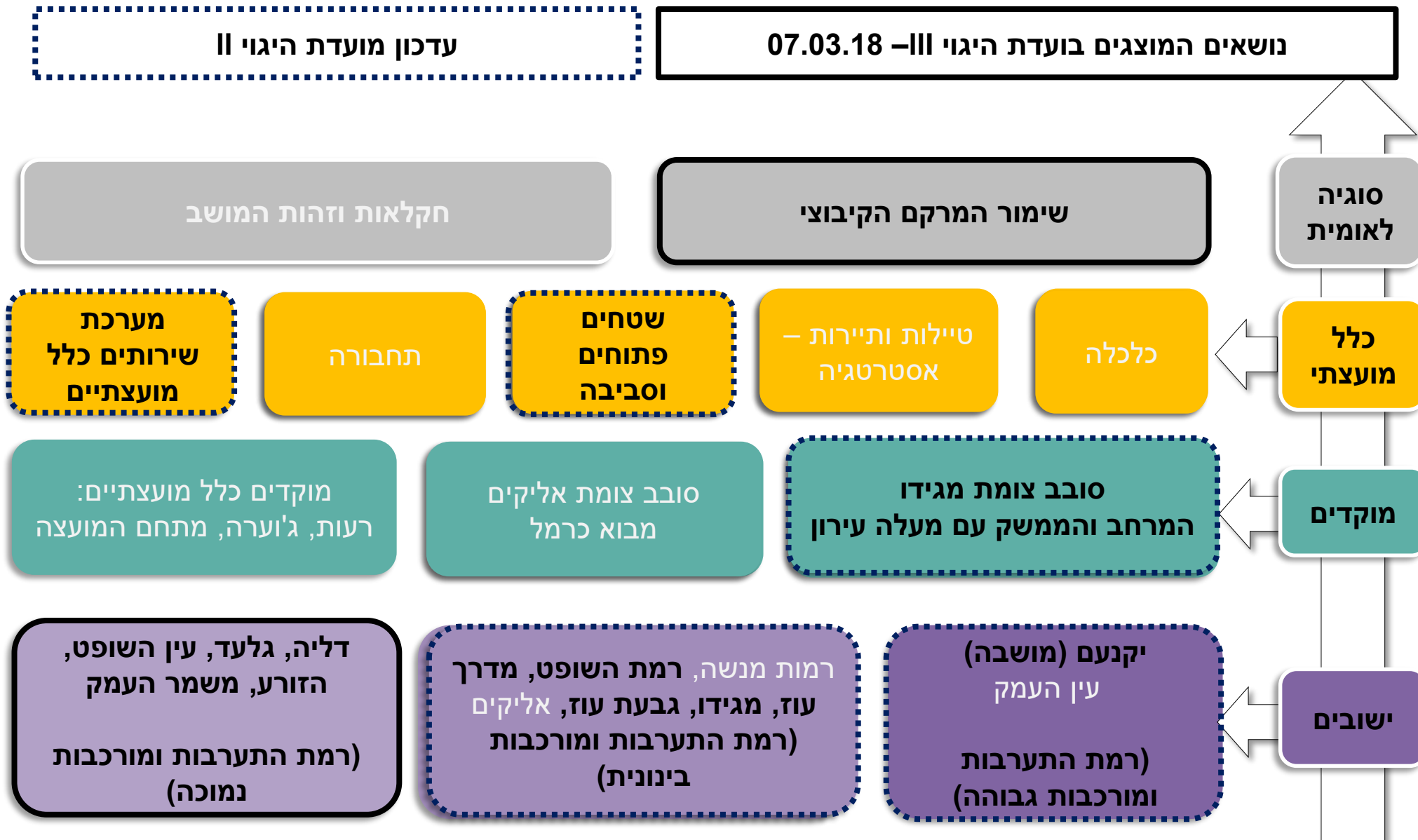
נושאים שהוצגו בוועדת היגוי 1 - 16.7.17

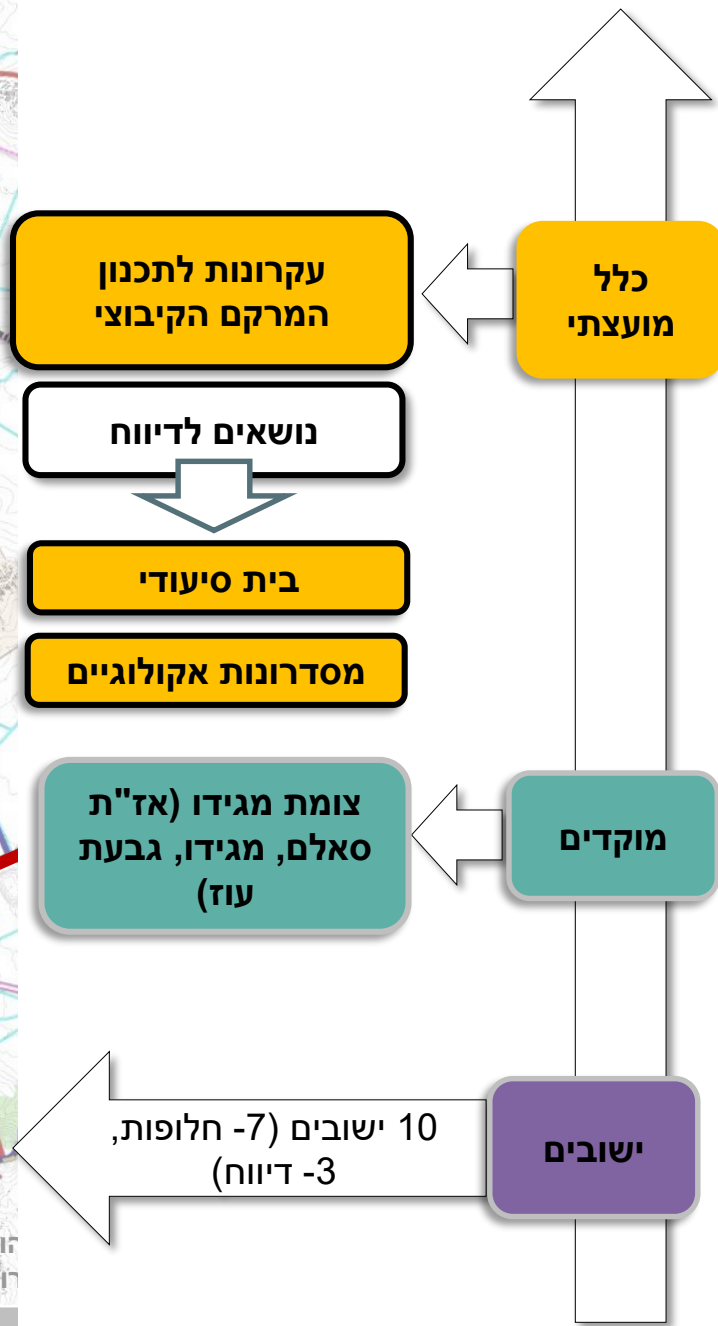
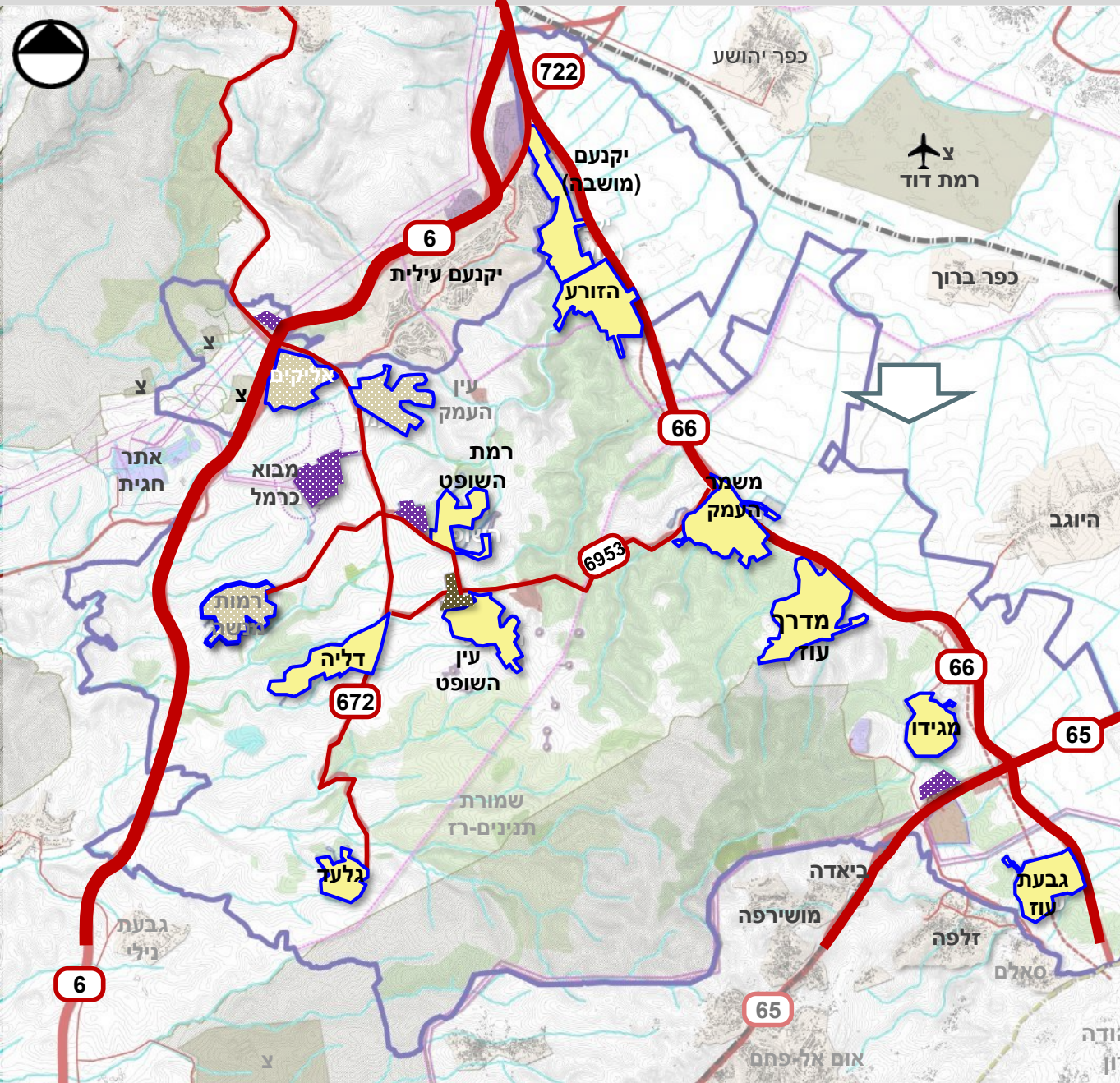


עבודה ברובדים



עבודה ברובדים







הצעה להנחיות מרחביות לתכנון במרחב הקיבוצי

קיבוץ הזרע



צורך לפיתוח מגורים והרחבת הקיבוץ

? | איך

אופי ההרחבה

הגדרת המרקם הקיבוצי

עקרונות תכנוניים

- מרחב "נקי" מכלי רכב
- תעדוף הולכי רגל
- תכנון מותאם לטופוגרפיה
- שימור תבנית הנוף
- פרצלציה א-רגולרית.
- רציפות שטחים פתוחים ציבוריים
- ופרטים כיוצרי מרקם
- "התחדשות קיבוצית"

כלים ליישום העקרונות

? | איפה

איתור שטח לפיתוח מעטפת הישוב

אזורי "מעבר" [עפ"י תכנית המרחב הביוספרי]

- טופוגרפיה- גבהים ושיפועים
- קריטריונים לבדיקה
- צמידות דופן
- רדיוסי שירות
- קרבה לשטחים בעלי ערכי טבע ונוף ולליבות

שטחים עם התאמה לפיתוח

שטחים בעלי רגישות נופית חזותית גבוהה

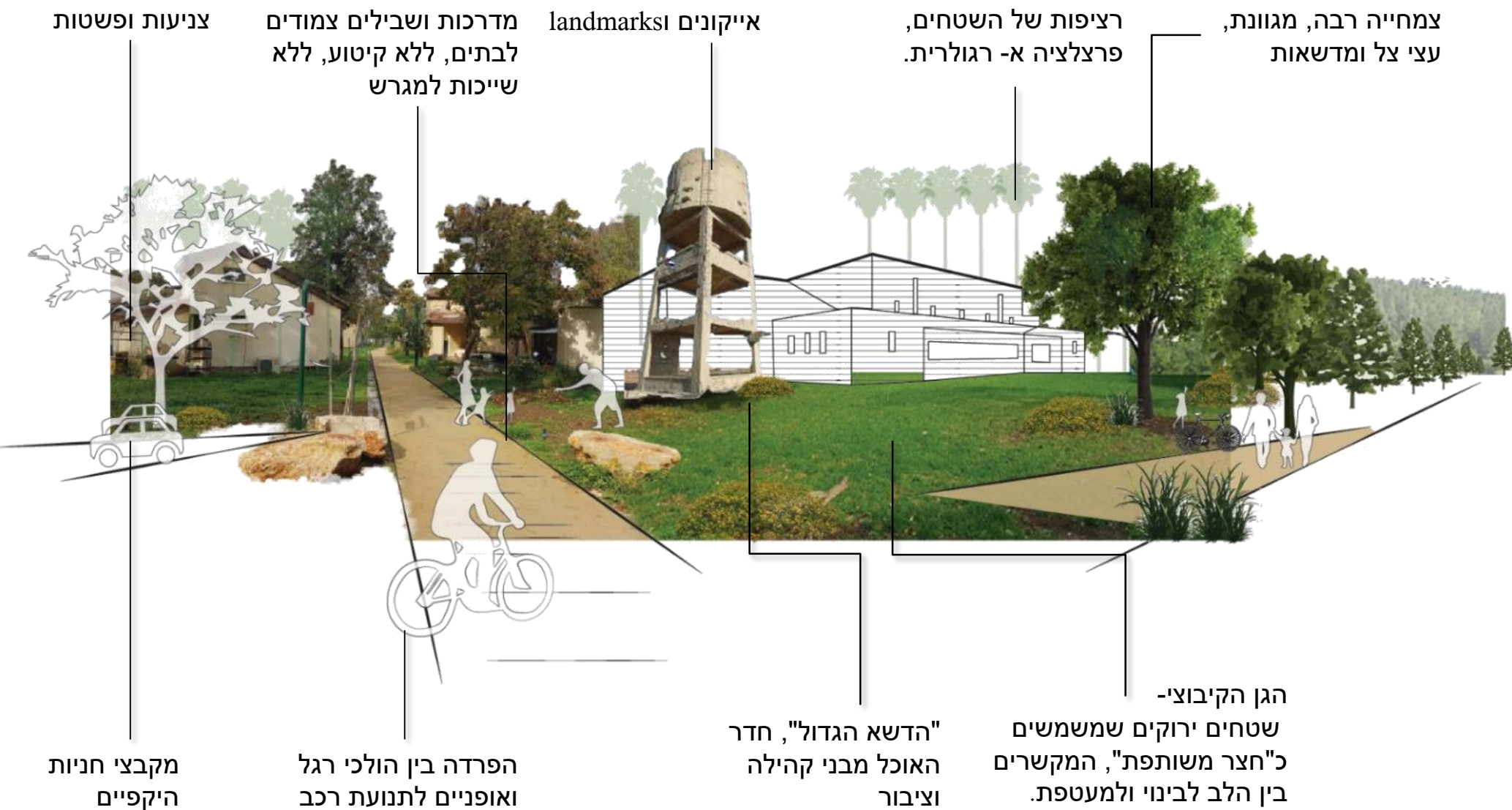
מבני חקלאות

מגורים

לא לפיתוח



אדר 'צאלה קרניאל
פרופ 'ארזה צ'רצימן
נובמבר 2012,
מחקרי פלורסהיימר



צניעות ופשטות

מדרכות ושבילים צמודים לבתים, ללא קיטוע, ללא שייכות למגרש

אייקונים landmarks

רציפות של השטחים, פרצלציה א-רגולרית.

צמחייה רבה, מגוונת, עצי צל ומדשאות

מקבצי חניות היקפיים

הפרדה בין הולכי רגל ואופניים לתנועת רכב

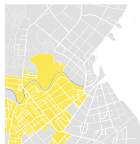
"הדשא הגדול", חדר האוכל מבני קהילה וציבור

הגן הקיבוצי- שטחים ירוקים שמשמשים "כחצר משותפת", המקשרים בין הלב לבינוי ולמעטפת.



שימור תבנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בעקרונות

התכנון ההיסטורי



- התכנון יותאם לכל קיבוץ בהתאם לרוח המקום ומיקומו

- שימור גרעין "המחנה" עפ"י הנחיות שימור
- הגן הקיבוצי והדשא הגדול כ"מרחב מורשת"
- חזרתיות על קווים וסוגי צמחיה
- אחידות צניעות ושפה תכנונית
- שימור ערכי טבע ונוף ייחודיים כאייקון מקומי



פרצלציה א-רגולרית

- מיקום מגרשים ביחס למעי' התנועה
- התחשבות בעצים בוגרים וסלעים בולטים



רציפות שטחים פתוחים ציבוריים ופרטים כיוצרי מרקם

- הימנעות מגדרות
- תכנון מגוון חללים פתוחים ציבוריים, חצרות משותפות
- קישוריות



"התחדשות קיבוצית"

- ציפוף והשלמת בינוי במרקם הקיים
- שינוי ייעוד לשטחים בגרעין ה"מחנה" שלא בשימוש
- עירוב שימושים
- בינוי במנות קטנות

מרחב "נקי" מכלי רכב



- דרכים היקפיות
- חניות פריריאליות
- היררכית דרכים והפרדת כלי רכב מתנועת אופנים

ורגל

תעדוף הולכי רגל



- רדיוסי שירות
- חתך רחוב "אנושי"
- רצף הליכה נח ובטוח
- הרחובות כמרחב חברתי וקהילתי



תכנון מותאם לטופוגרפיה

- ניתוח טופוגרפי להתאמת שיפועים, הימנעות מקירות תמך גבוהים ויצירת קו מגע רצוף בין הבינוי לסביבה
- הדרכים ילוו את השטח וידגישו את תבליט הטופוגרפיה הקיימת
- תכנון והתאמת מגרשים – דרוג מגרשים, מפגש עם המדרכה והשבילים



P



- היררכית דרכים- מדרג דרכים ותכנון מותאם לפי סיווג.
- תנועת כלי רכב בשולי הקיבוץ
- חניות פריפריאליות במקבצים
- הפרדת תנועת הולכי רגל ורכב מאפשרת התאמת בינוי לשטח ולא לאילוצי כבישים ותנועה



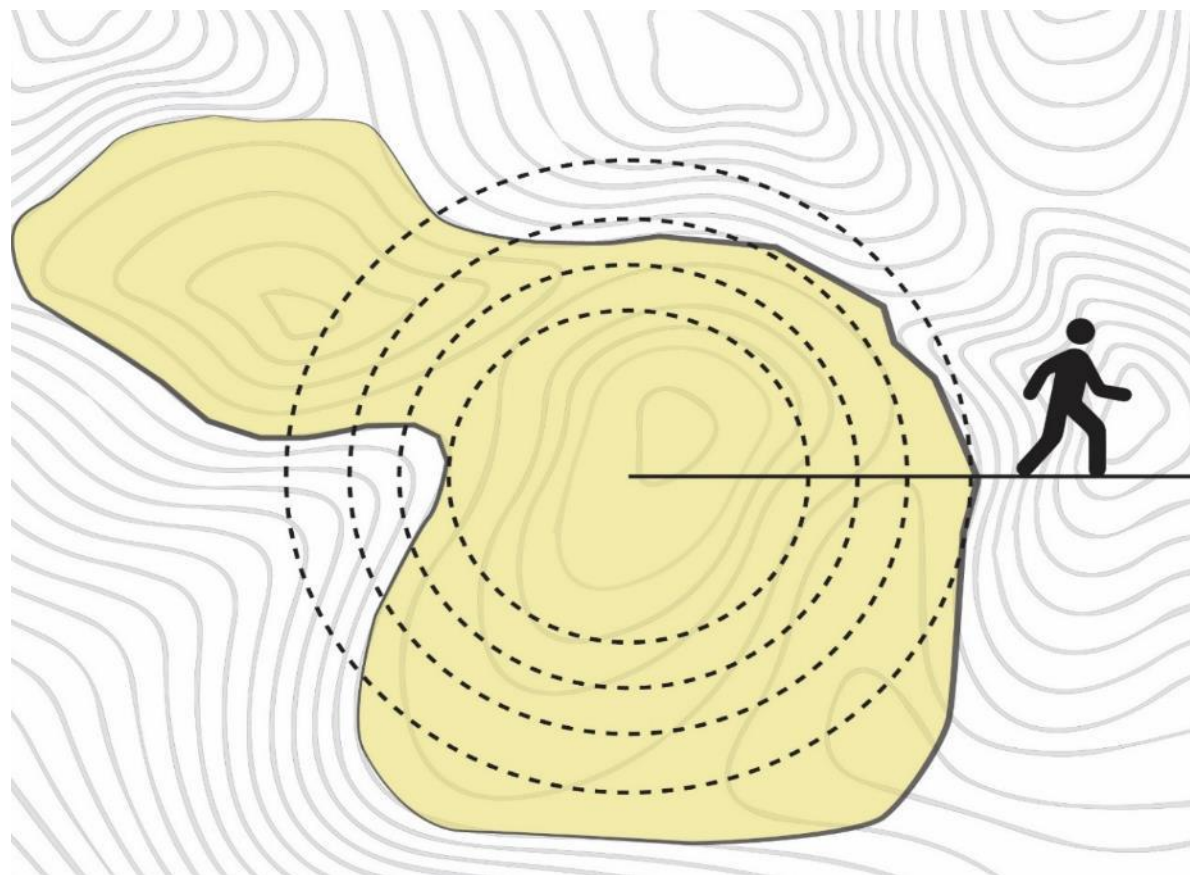
חניות פרטיות במגרש. הרחבה בשריד



חניה מרוכזת לצד הדרך. הרחבה ביגור



- רצף הליכה נח ובטוח עם מינימום חציית כבישים
- רדיוסי שירות נוחים לפונקציות ציבוריות מרכזיות





רמת דוד-בינוי חדש במרקם קיים



- חתך רחוב מותאם לקנה מידה אנושי ולצרכים של הולכי הרגל. הקפדה על התאמה לנוף הקיבוצי ולא לסטנדרטים פורמליים.

- הרחובות כמרחב חברתי וקהילתי ולא כמעבר בלבד

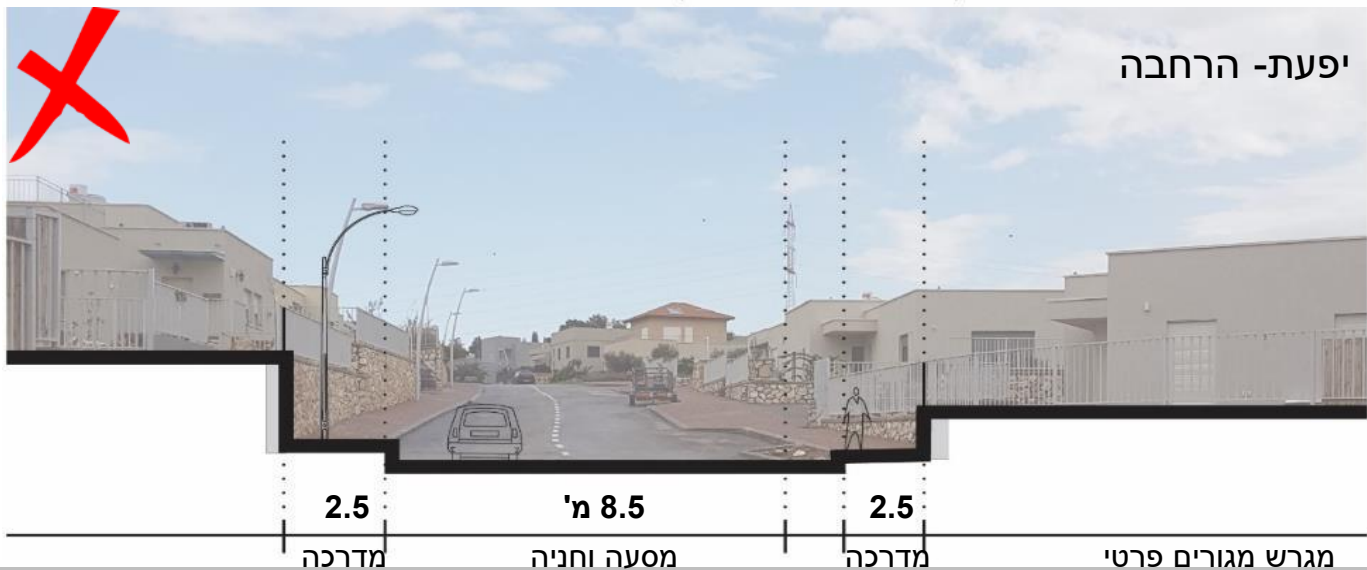
2.5-3 מ'

מגרש מגורים פרטי

שביל הולכי רגל

מגרש מגורים פרטי

יפעת- הרחבה



2.5

8.5 מ'

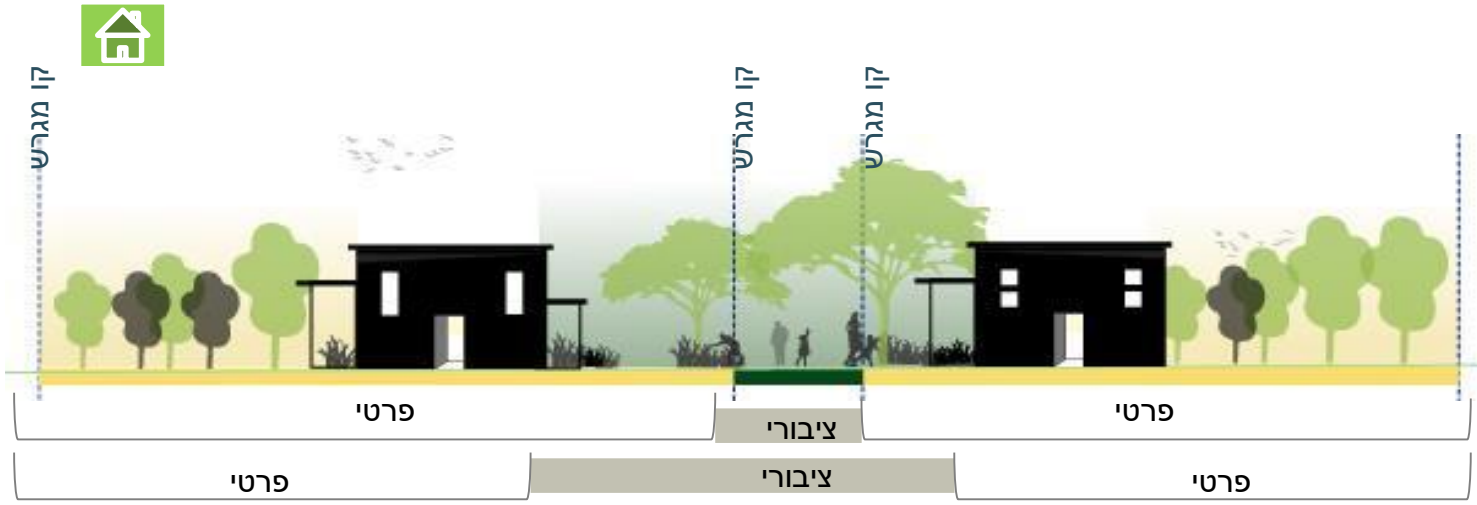
2.5

מדרכה

מסעה וחניה

מדרכה

מגרש מגורים פרטי



- הרחבת השטח הציבורי בזכות הימנעות מגדרות וחסמים ושמירה על חזית ויזואלית פתוחה ורציפה.

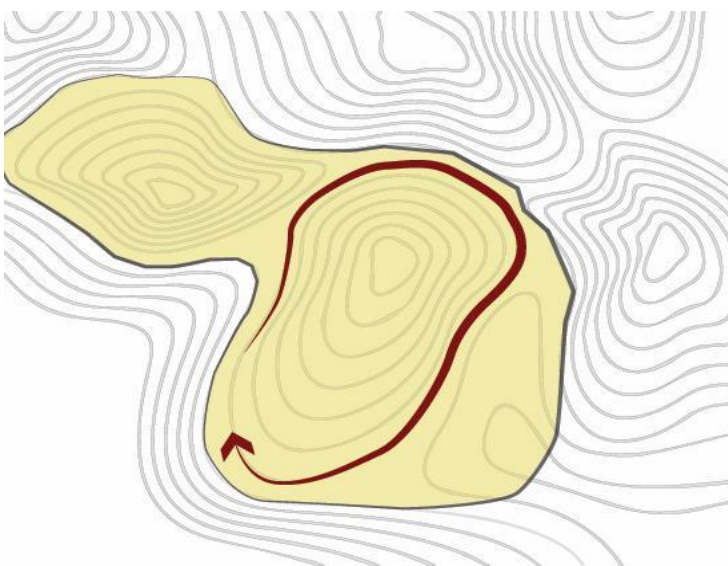
- תכנון מגוון חללים פתוחים ציבוריים
- קישוריות



גישה לשצ"פ דרך שבילי הולכי רגל ללא חציית כביש בתחום המגורים. חוקוק



הימנעות מגדרות ע"י מסלעה. חוקוק



- **ניתוח טופוגרפי- להתאמה לשיפועים, הימנעות מקירות תמך גבוהים ויצירת קו מגע רצוף בין הבינוי לסביבה.**
- **הדרכים ילוו את השטח וידגישו את תבליט הטופוגרפיה הקיימת.**

מסלעה מגוננת וחיבור לסביבה. ברעם



ניתוק מהסביבה, מסלעה גבוהה. גלעד

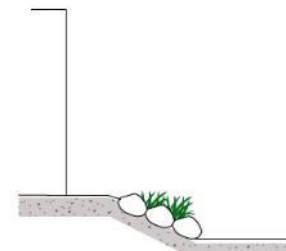
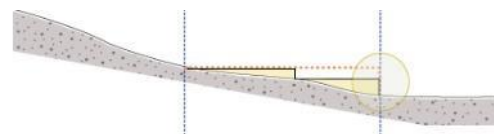




ברעם- מפגש מגרש פרטי ומדרכה בעזרת מסלעה
(צילום:מאיר ועקיין)



- **תכנון והתאמת מגרשים- דירוג ותכנון המפגש עם המדרכה**
ושבילים יש להימנע מקירות תמך ולהעדיף מסלעות ופתרונות היוצרים חיבור "טבעי" לשטח ובין המגרשים. במגרשים בעלי שיפועים תלולים יותר יש לדרג את המגרש בשטחו כדי למנוע קירות תמך במפגש עם הסביבה.

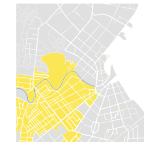


חוקיק- מפגש מגרש פרטי ושבילי הולכי רגל
בעזרת מסלעה



הרחבה ביפעת- מפגש מגרש פרטי
ומדרכה בעזרת קיר תמך

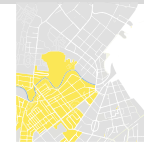




התכנון יותאם לכל קיבוץ בהתאם למיקומו ולרוח המקום

- שימור גרעין "המחנה", הגן הקיבוצי ו"הדשא הגדול" עפ"י הנחיות שימור
- אחידות צניעות ושפה תכנונית





פרויקט ויסות מי נגר
בקיבוץ גבעת עוז. רשות
ניקוז ונחלים קישון



יער הזרע. קיבוץ הזרע



שדרת כניסה לקיבוץ



שדרה מלווה את אזור
הדשא הגדול

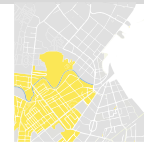


שדרת ברושים

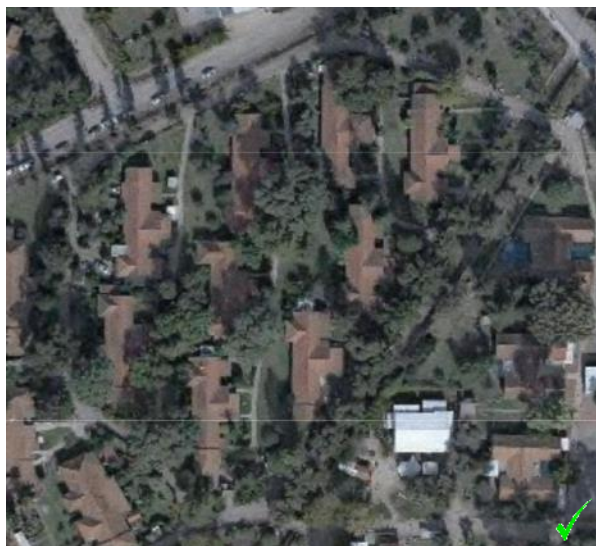
משמר העמק

- שימור ערכי טבע ונוף
ייחודיים כאייקון מקומי

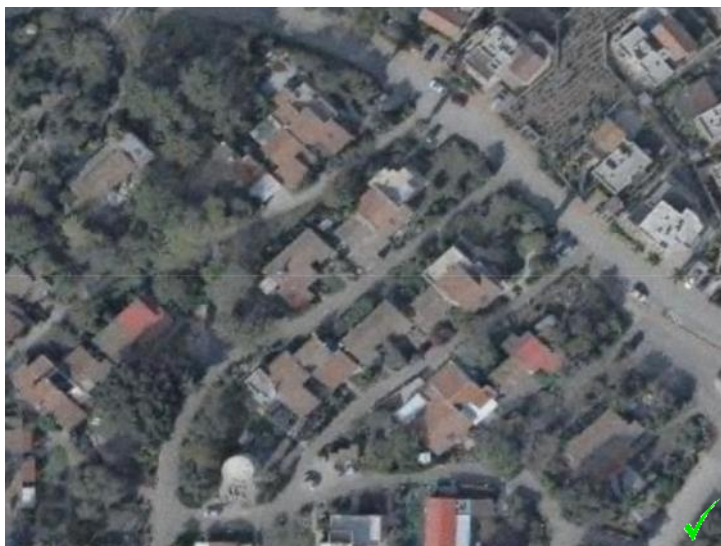
- חזרתיות על קווים וסוגי
צמחיה מובילים במרקם
הקיים ושימור צמחיה קיימת
ועצים בוגרים



העמדה פיזית של מבנים בשטח המאפשרת רצף שטחים פתוחים - הדגמה בקיבוצי המועצה:



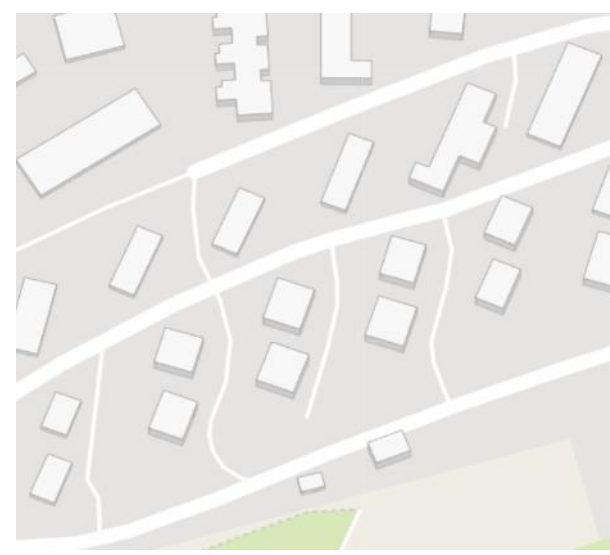
קיבוץ הזרע

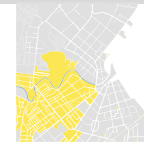


קיבוץ מגידו

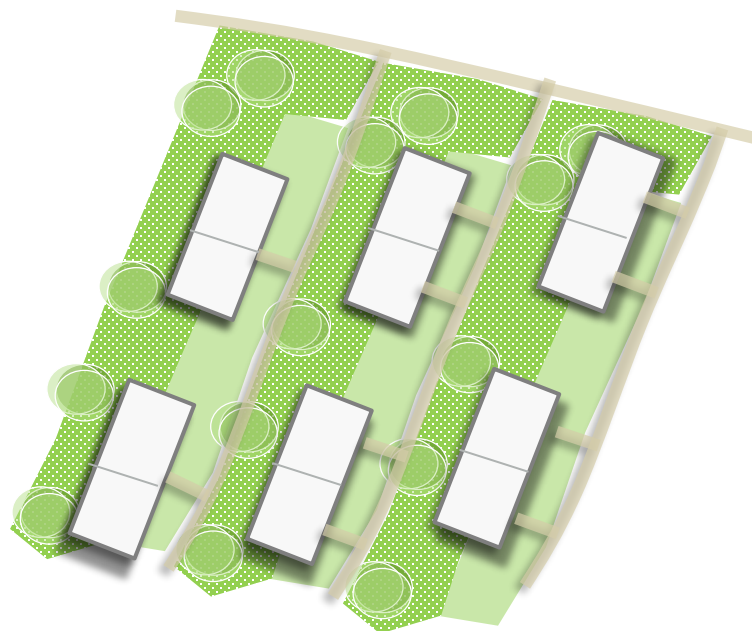


קיבוץ דליה





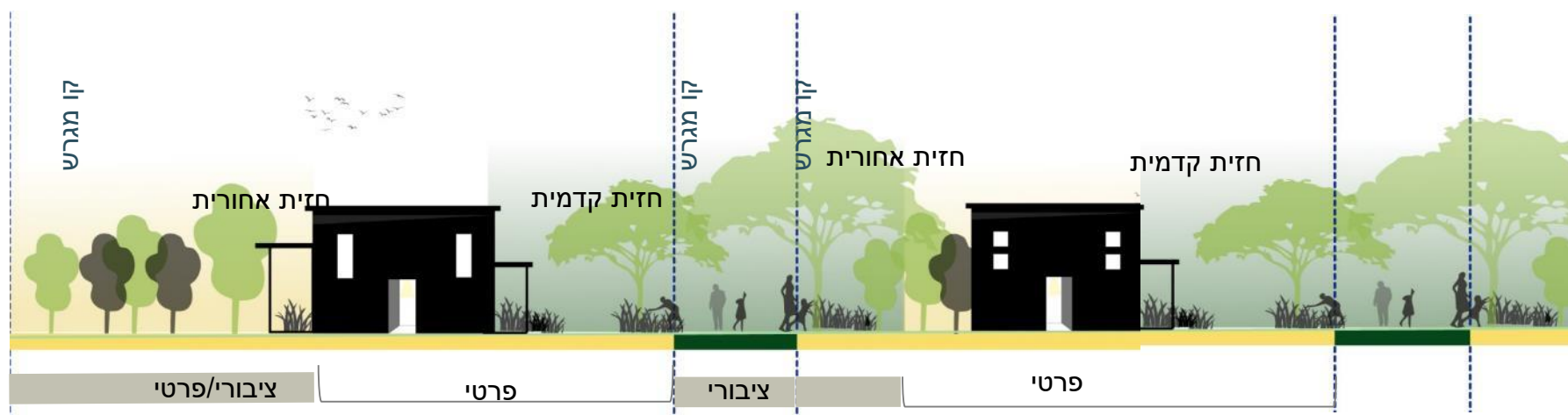
בינוי אופייני במרקם הותיק של הקיבוצים



עקרונות על פיהם נבנה המרקם הותיק בקיבוץ המסורתי:

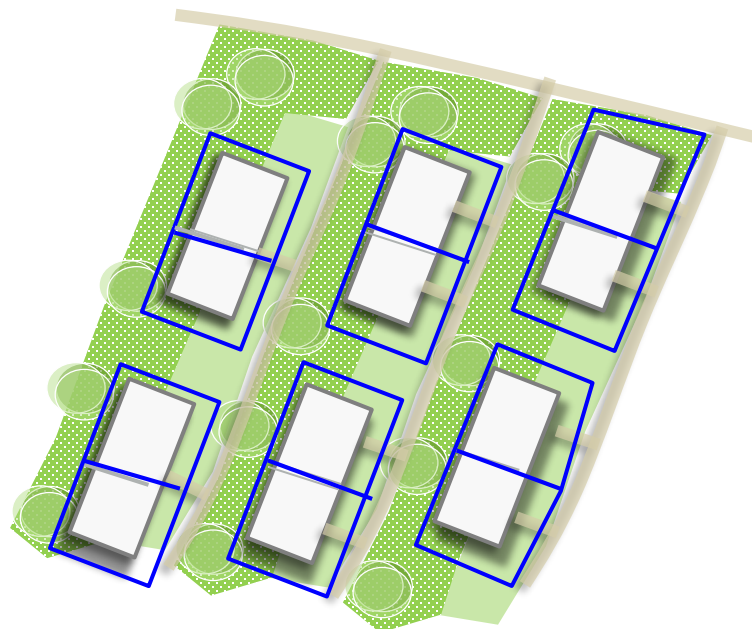
העמדה פיזית של מבנים בשטח:

- שביל גישה לכל שורת מבנים (במקום הדגם של שביל אחד משורת שתי שורות המבנים)
- הפניית "חזית אל גב" - חזית הכניסה של מבנים פונה אל המרחב הירוק הסמוך, אל השביל גישה ואל גב המבנים בשורה הבאה.
- היווצרות מרחב "ציבורי" מגוון בין שתי שורות המבנים הנמצא בחלק האחורי (ראה סכמה)

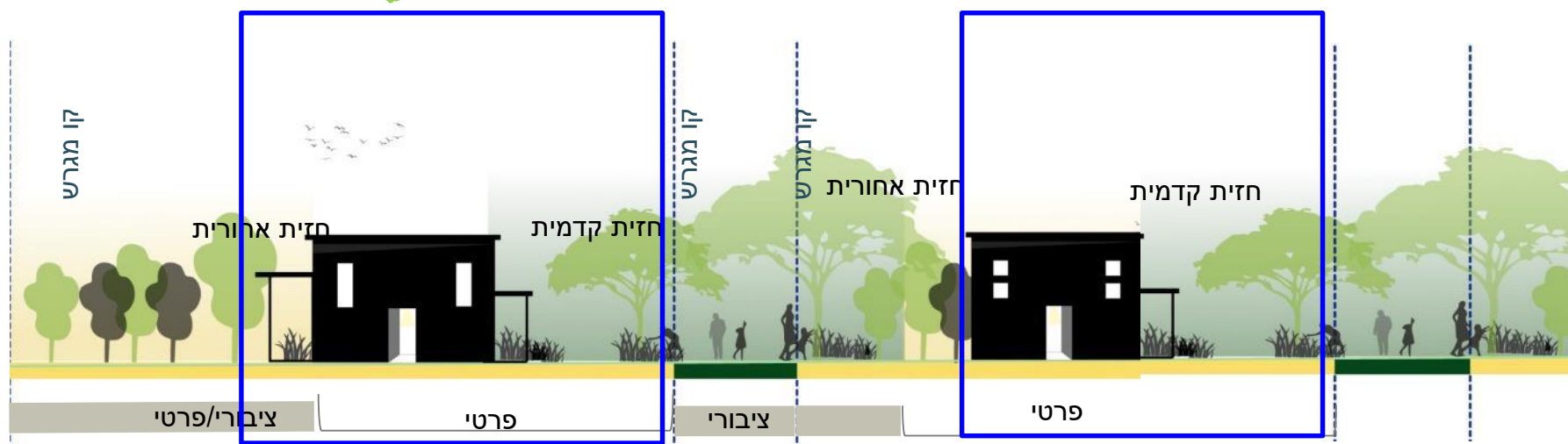




בינוי אופייני במרקם הותיק של הקיבוצים

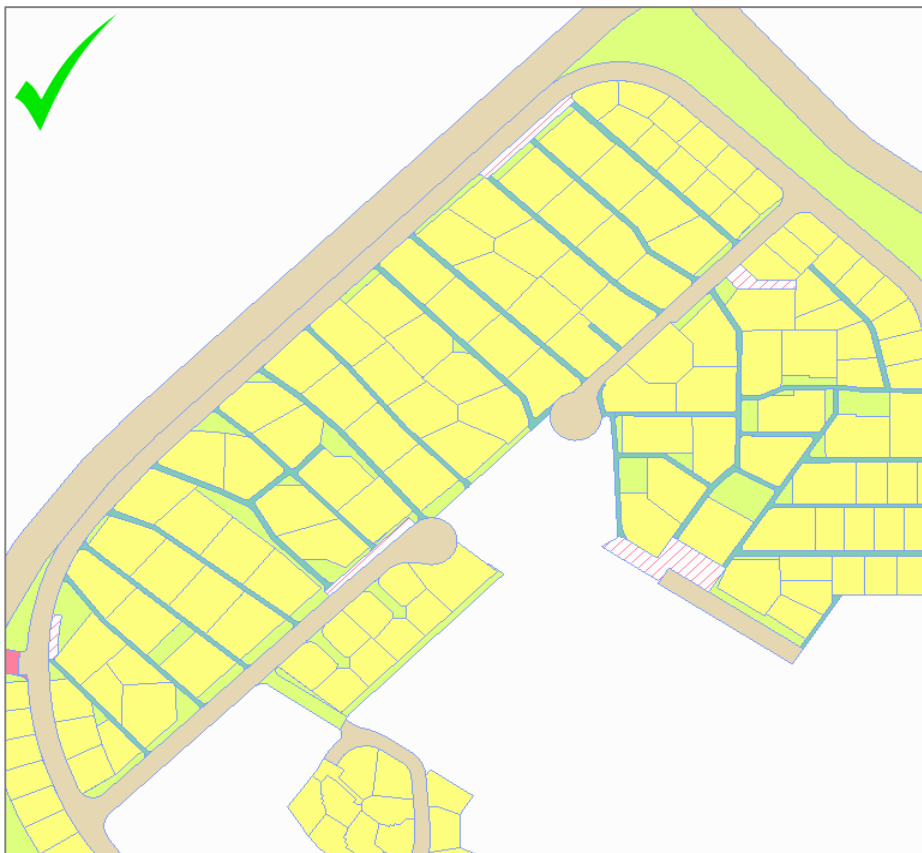


- מוצע בתכנית המתאר לבצע פרצלציה חלקית אשר תשמור ככל הניתן על השטחים הפתוחים שבין המבנים כשטחים ירוקים ציבוריים ולא משוייכים (כולל מעברים בין המבנים).
- פרצלציה כזו תאפשר שמירה על רציפות המרחב הפתוח, הנוי והמירקם הייחודיים המאפיינים את הקיבוץ.

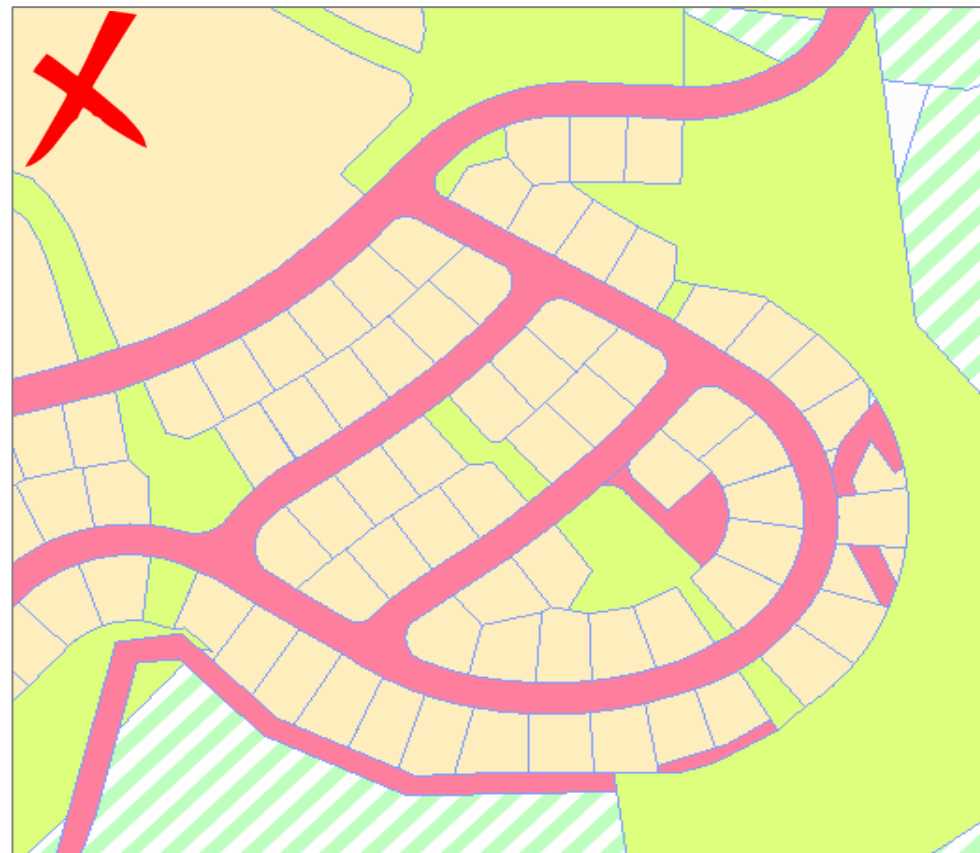




- פרישת מגרשים באופן היוצר "מרקם פסיפסי" של פתוח ובנוי
- התאמה למאפייני השטח (טופוגרפיה, עצים בוגרים, מבטים, תכסית)



מגרשים לא אחידים הממוקמים לפי הרצף הקיים ומערכת הולכי הרגל ולא לפי הכבישים. רמת דוד הרחבה



התוויית מגרשים אחידים לפי מערכת הכבישים. יפעת הרחבה



השלמת המרקם הקיים. יפעת הקיבוץ הוותיק



השלמת המרקם הקיים. יפעת הקיבוץ הוותיק

- ציפוף והשלמת בינוי במרקם הקיים
- בינוי ב"מנות קטנות" במרקם הוותיק ובתוספות צמודות דופן.
- שינוי ייעוד של שטחים בגרעין ה"מחנה", שאינם בשימוש.
- עירוב שימושים.

הנוף הקיבוצי מהווה פנינה נופית ותרבותית, שעשויה להכחד, ברוח הזמן והשינויים החברתיים והכלכליים. ישנה חשיבות רבה לשימור ויישום המירקם הקיבוצי, מתוך ראייה לאומית, באופן המתאים להתפתחות בהווה ובעתיד.

העקרונות לתכנון נכונים לכל מרחב קיבוצי אך יש להתאים ולהדגישם, לפי רוח המקום של כל קיבוץ.

ייצור "מרחבים קיבוציים" מתבסס על כמה עקרונות מהותיים:

- מרחב "נקי" מכלי רכב
- רציפות שטחים פתוחים כיוצרי מרקם
- פרצלציה מותאמת מקום
- בינוי במנות קטנות
- שימוש בשפת המרקם הותיק הספציפי

בעידן הזה נכון ליישם תכנון ירוק ואקולוגי ובמרחב ביוספרי בפרט.



שירותי ציבור – הבית הסיעודי

דיווח בהמשך לוועדת היגוי 2

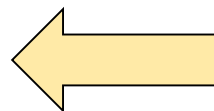


היסטורית, בית סיעודי קיבוצי הוקם בלב הישוב לשירות אוכלוסיית הקיבוץ המזדקנת ולא היה אמור לעמוד בתקני משרד הבריאות.

- בשנים האחרונות קידם משרד הבריאות רפורמה וסטנדרטיזציה של מתקני דיור סיעודי (להבדיל מדיור מוגן)
- דיור סיעודי מחייב רישיון עסק של ב"ח ופועל כמחלקה רפואית עצמאית:

קריטריונים לכל אדם, ציוד, תעסוקה לדיירים וטיפול בדיירים	סטנדרטיזציה של חדר פיזיותרפיה	גודל חדר מינימלי – 14 מ"ר לשני דיירים	חדר אוכל לכל 12 מיטות	מינימום 12 מיטות
---	-------------------------------	---------------------------------------	-----------------------	------------------

קושי בשמירת בית סיעודי כפי שפעל עד כה



דרישות ותקנות מעודכנות של משרד הבריאות

- ברבים מהקיבוצים נסגרים הבתים הסיעודיים הקטנים מחוסר יכולת כלכלית לאחזקתם;
- רבים מהבתים הסיעודיים פונים כיום גם לתושבים מבחוץ (80% לא חברי קיבוץ);
- מספר קיבוצים מרחיבים את הבית הסיעודי לעמידה בסף כלכלי של 100-150 מיטות – 3-4 מחלקות.
- סדר גודל כזה מחייב כ-6,000 מ"ר בנוי על 4-5 דונם. הקרקע צריכה להיות בייעוד ציבורי המאפשר הקמת מוסד סיעודי.

הגדלת היקף הבית הסיעודי מחייבת לעיתים שינוי מיקום הבית, ובפועל, הוצאתו מלב הקיבוץ.



דוגמאות קצה לדילמה של מיקום וגודל הבית הסיעודי בקיבוץ במ.א.מגידו

בית סיעודי פנימי, קטן ואישי
בלב הישוב = אינו כלכלי



או

הגדלת הבית הסיעודי
לא בלב הישוב אבל כלכלי



משמר העמק - קיבוץ שיתופי

- 12 מיטות
- רק לתושבי הקיבוץ.

רמות מנשה - קיבוץ מתחדש

- בחינת חלופה משלבת דיור מוגן ומחלקות סיעודיות - (4 מחלקות 144 מיטות)
- ישרת גם אוכלוסיה מבחוץ

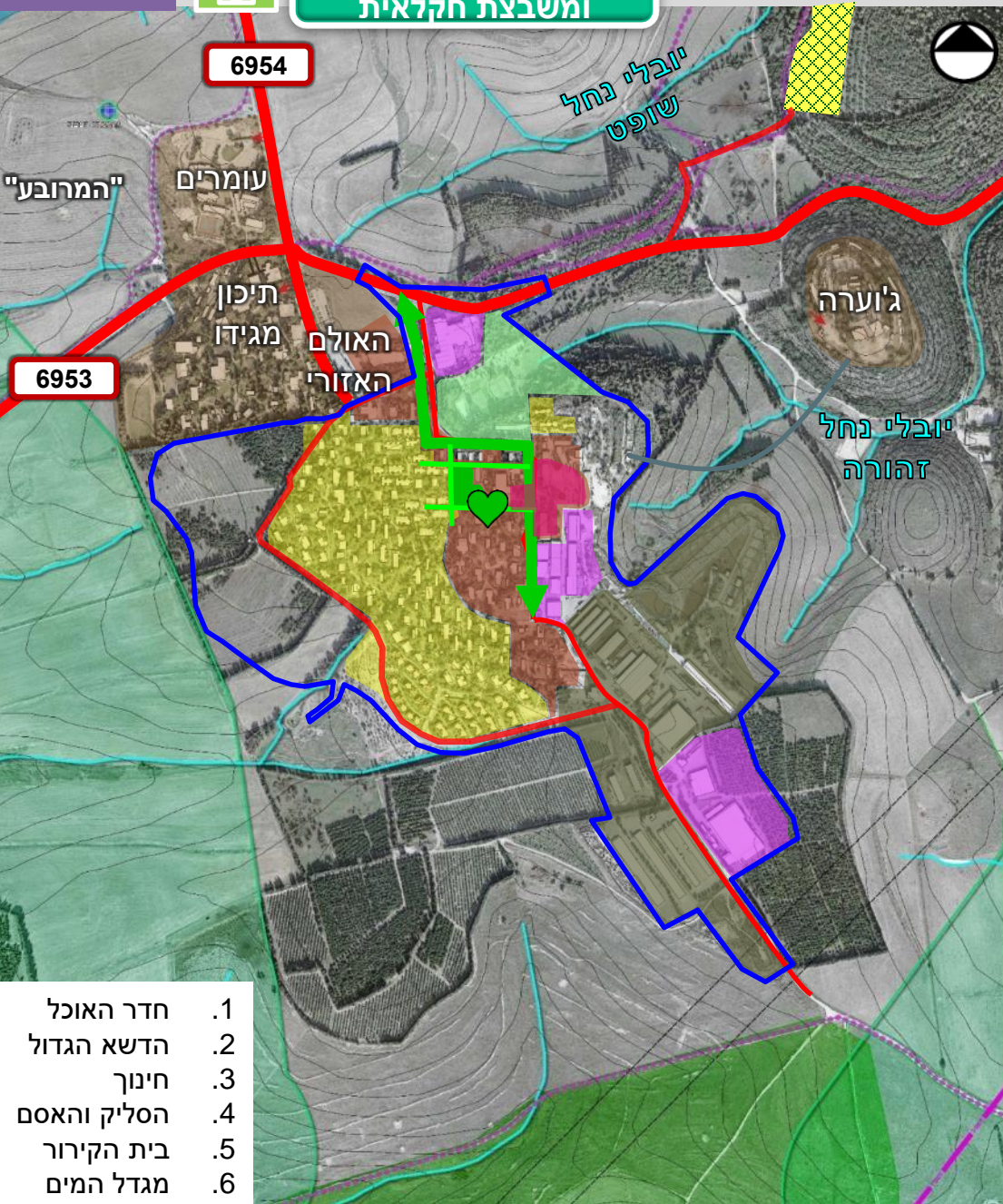
לאפשר ליושבים הקמת בתי אבות סיעודיים כמיזמים בקרקע שתיועד לכך (יעוד ציבורי). מיקום המיזם בכניסה לקיבוץ (מחוץ ללב) מהווה יתרון לנגישות ללקוחות שאינם חברי קיבוץ

המלצה



קיבוץ עין השופט

קיבוץ מתחדש



1. חדר האוכל
2. הדשא הגדול
3. חינוך
4. הסליק והאסם
5. בית הקירור
6. מגדל המים

עין השופט | מבנה ישובי קיים

המבנה הקיבוצי הותיק נשמר-

נשמרו אלמנטים מהתכנית המקורית של שרון משנות ה-40

דרך הגישה לישוב שלאורכה מבנים לשימור
הדשא הגדול, מבנה הציבור והשדרות התוחמות אותו,
צמחיה ייחודית ומערכת שבילים אורתוגונלית



- לב הקיבוץ**
- בעל מבנה לינארי
 - בריכת הקיבוץ ושצ"פ צמודים ללב
 - מגורים** - ברובם ממערב ללב הקיבוץ.
 - שטחים מניבים** - שטח תעשייה ומלאכה ב-3 מתחמים
 - משק** - בדרום הקיבוץ
 - בית העלמין** - 22 ד' צפון מזרחית לקיבוץ
 - מוקדים** - ג'וערה ממזרח ורעות מצפון.



דני שטרנפלד, 2009

2014 - 17615/ג

תכנית תקפה

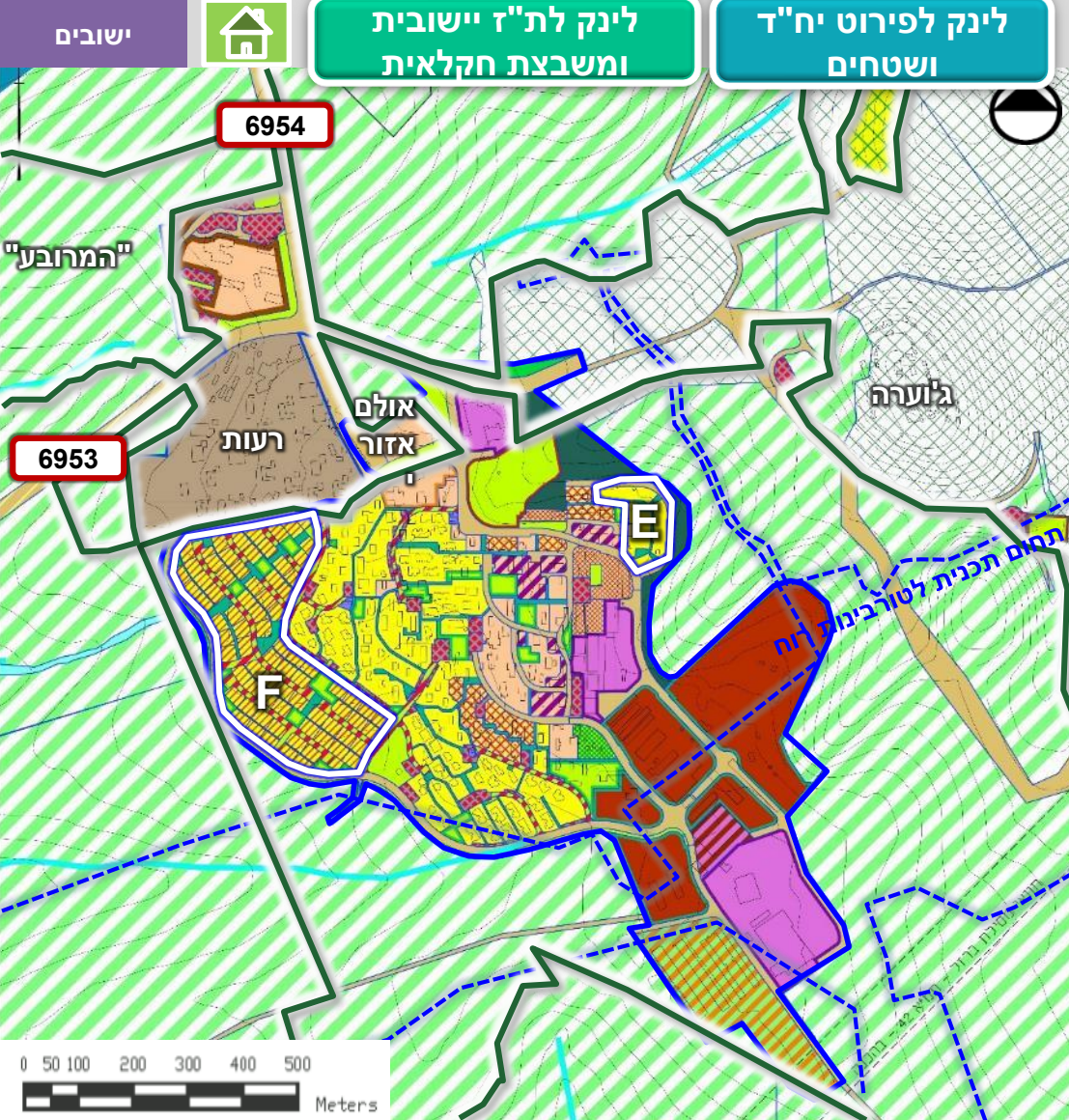
➤ מגורים

- מיצוי קיבולת תמ"א 1/35 – 400 יח"ד.
- הרחבות E+F לא בנויות - 177 יח"ד סה"כ
- הרחבה F, מבוססת על תנועת רכב, תיצור מירקם עירוני ומימושה לא יאפשר שמירת ערכי טבע ונוף ייחודיים למקום.
- נספח הבינוי המנחה כולל חלוקה למגרשים (פרצלציית צל) בכל הקיבוץ.

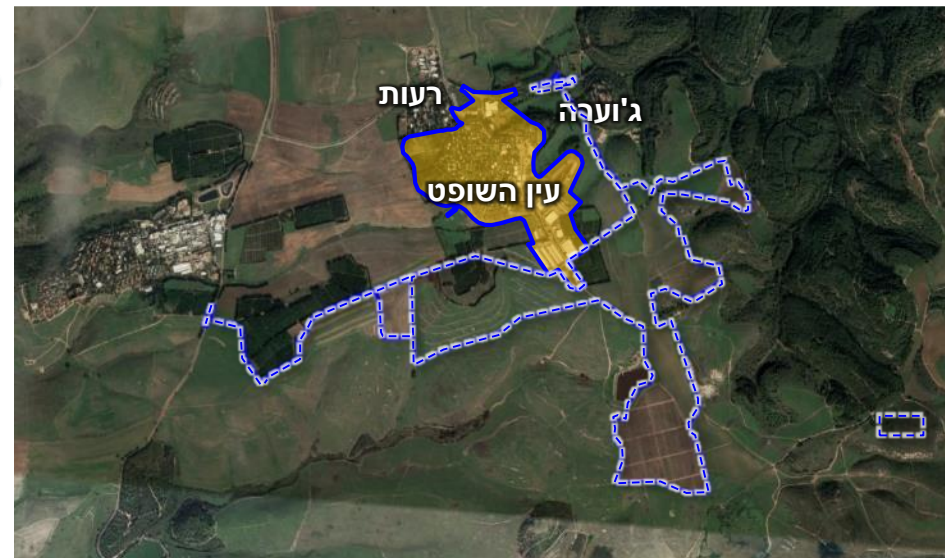
➤ תיירות – אין הקצאת שטח או שימושים לתיירות

➤ מוקדים - אין ביטוי לממשק למוקדים ג'וערה ורעות

➤ טורבינות רוח - התכנית קודמה ע"י הקיבוץ ונדחתה ע"י המחוז.

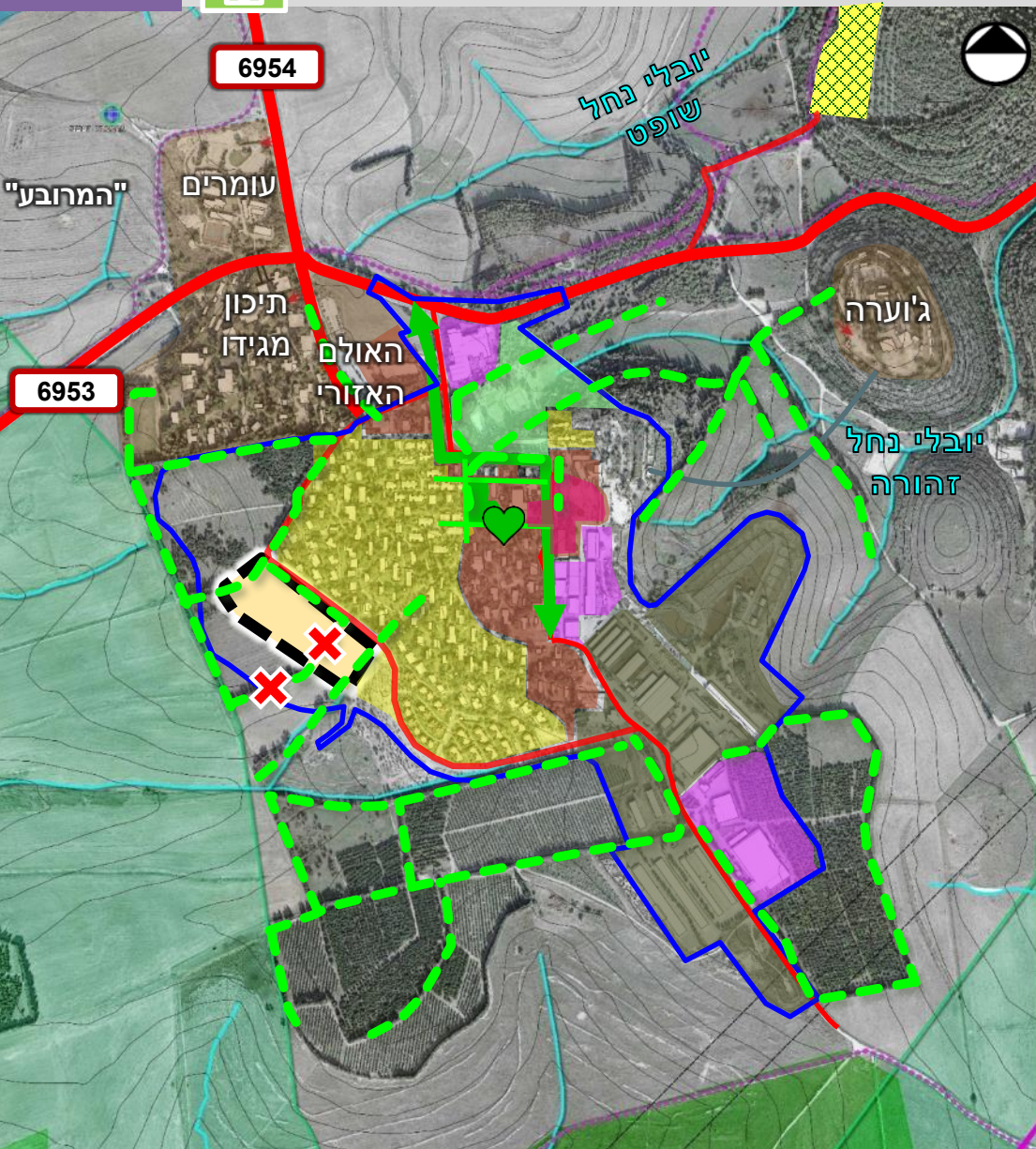


קרקע חקלאית	ספורט ונופש	מגורים א
בית עלמין	אחסנה	מגורים א3
יער נטע אדם קיים	תעשייה ומלאכה	מגורים עם הנחיות מיוחדות
	מבני משק	מבנים ומוסדות ציבור
	לולים	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות





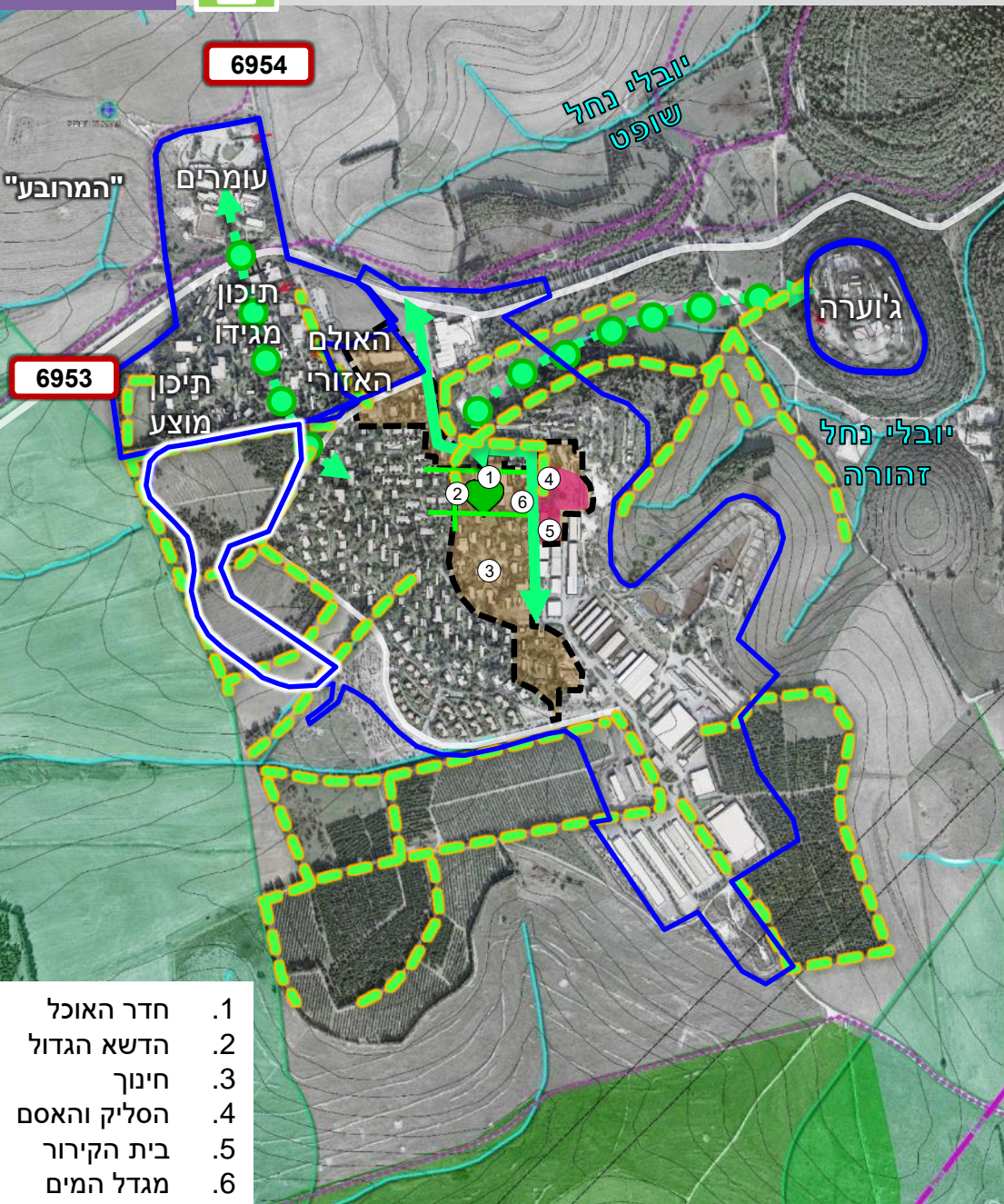
עין השופט | תבנית נוף - שדרות הברושים



- ❖ שדרות ברושים תוחמות ומהוות ערך טבע ונוף המגדיר מרחב.
- ❖ השדרות שימשו לתיחום מטעים והן חלק מהנוף המקומי של הקיבוץ.
- ❖ חלק מההרחבה המאושרת בביצוע, וחלק מהשדרות נכרתו.



--- הרחבה מאושרת בבנייה
 שדרות ברושים קיימות
 שדרת ברושים שנכרתה בחלקה
✗



רציפות של מערכת שבילים בין הקיבוץ למוקדי חינוך ותרבות - גו'ערה ומתחם רעות.

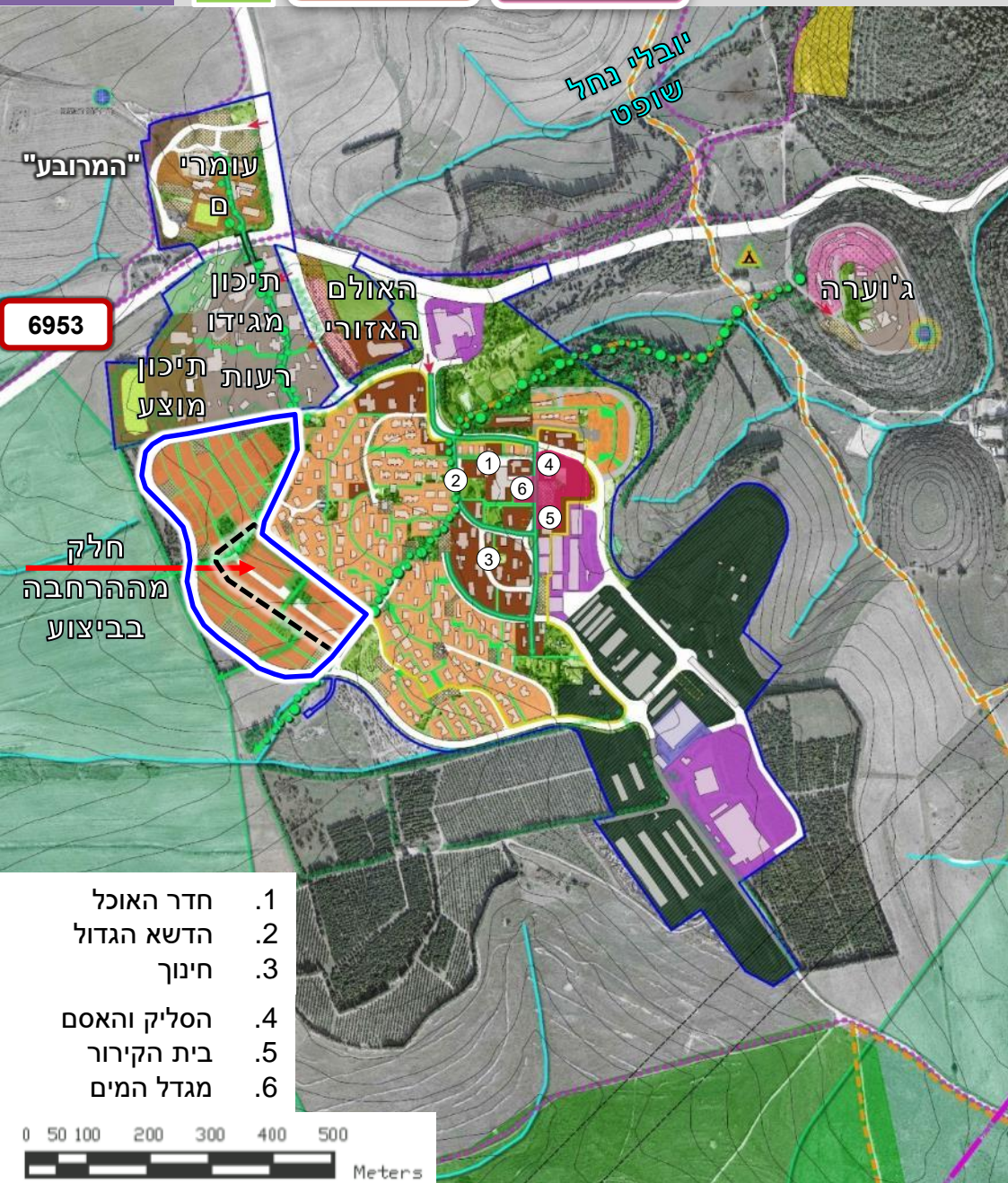
לב הישוב - מרחב ציבורי קהילתי בו ישמרו אלמנטים היסטוריים מהתכנון המקורי של הקיבוץ

חיזוק הכלכלה הישובית - שילוב עסקים קטנים, יזמות ותיירות על בסיס הסליק, האסם, בית הקירור ומגדל המים.

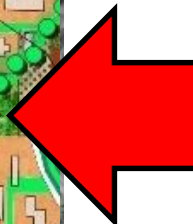
שימור שדרות הברושים כחלק מהנוף הישובי כשלב להתמצאות במרחב

ה-תכנון של ההרחבה המאושרת כבעלת אופי קיבוצי תוך שמירת הברושים כלל הניתן.





- ❖ ארגון מחדש של השכונה המערבית באופן שיאפשר מירקם קיבוצי ושמירה על ערכי טבע ונוף הייחודיים למקום.
- ❖ מערכת שבילים רציפה ומקשרת המבוססת על תנועת הולכי רגל ותנועה מוטורית במעטפת השכונה.
- ❖ חיזוק הקשר בין הקיבוץ למוקדים ג'וערה ורעות.
- ❖ תיירות – אכסון תיירותי צמוד ללב הקיבוץ ושימושים תיירותיים באזור המשק והתעשייה.



- ❖ הרחבה מאושרת לא בנויה - הזדמנות לשינוי ולשימור האופי הקיבוצי ושדרות הברושים המייחדות את הקיבוץ – הקיבוץ תומך בהצעה לשינוי.
- ❖ לשימור השדרות והצמחיה המקומית כשטח פתוח, נדרש לשנות פרישת חלק מהמגרשים בתכנית המאושרת.



קיבוץ דליה

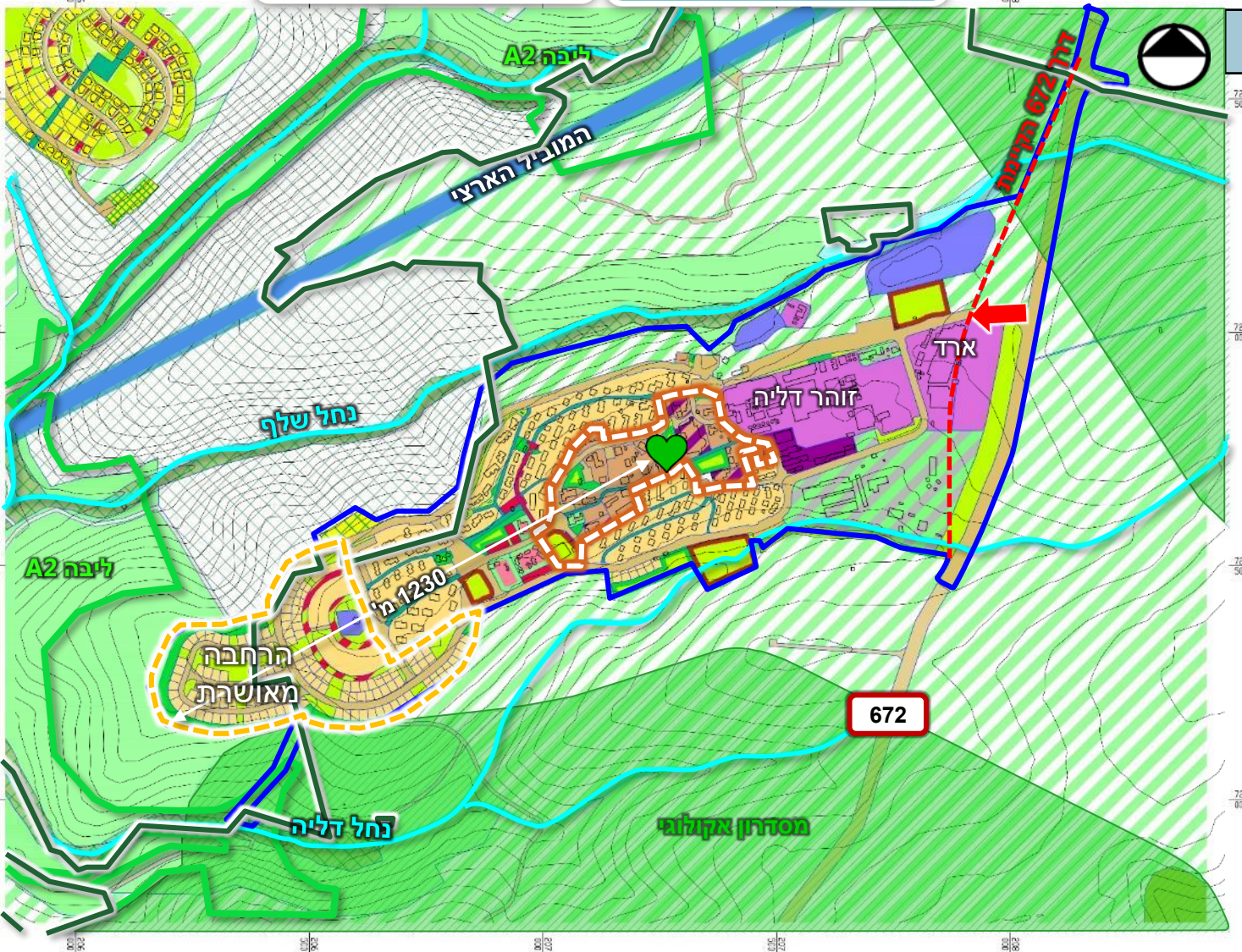
קיבוץ מתחדש





תכנית תקפה 2015 - 17903/ג

- קיבוץ לינארי הממוקם על שלוחה בין נחל דליה ונחל שלף הרחבה מערבית - מרוחקת מלב הקיבוץ.
- תעשייה – השטח המאושר מיועד להרחבת מפעל ארד – מותנה בהסטת דרך 672 ובהטמנת קו חשמל.
- הכניסה לקיבוץ דרך המפעל
- לב הקיבוץ ההיסטורי
- חדר האוכל - בשטח בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - ניתן לשלב בתחום חדר האוכל יזמות דוגמת עסקים, משרדים, בתי מלאכה וסדנאות בהיקף שלא יעלה על 1,000 מ"ר.

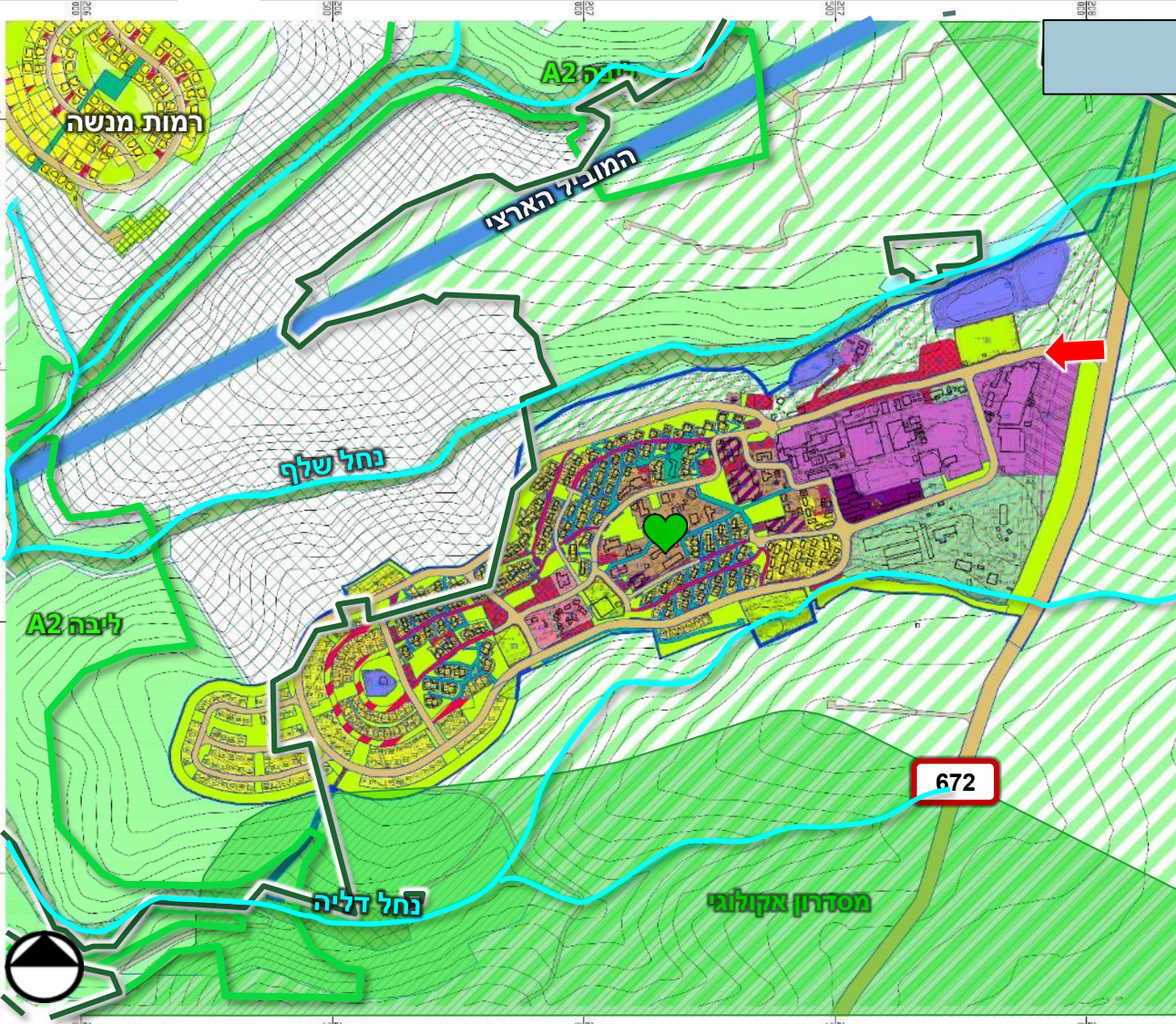


<ul style="list-style-type: none"> אזור לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות דרך מאושרת דרך מוצעת דרך משולבת שביל חניון בית קבוצת יער נטע אדם קיים 	<ul style="list-style-type: none"> דרך מאושרת דרך מוצעת דרך משולבת שביל חניון בית קבוצת יער נטע אדם קיים 	<ul style="list-style-type: none"> אירוח כפרי קרקע חקלאית שטח ציבורי פתוח פרטי פתוח ספורט ונופש שמורת טבע נחל/תעלה/מאגר מים 	<ul style="list-style-type: none"> מגורים תעסוקה תעשייה מתקנים הנדסיים מבני משק מבנים ומוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
---	---	---	---



התכנית שומרת על המבנה הפיזי הקיבוצי

- שינוי ייעוד חלק משבילים קיימים לדרכים לגישה (ולא חניה).
- הגדלת הקיבולת המאושרת ב-37 יח"ד מעבר למכסה בתמ"א 1/35
- הוגשה בקשה להגדלת הקיבולת ל-450 יח"ד



מגורים – מיצוי קיבולת				
היקף יח"ד בתכנית בהכנה	תוספת יח"ד בתכנית בהכנה	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט	בקיבוץ הוותיק	
297	+37	260	1	בקיבוץ הוותיק
140	0	140	2	בהרחבה
437	37	400		סה"כ

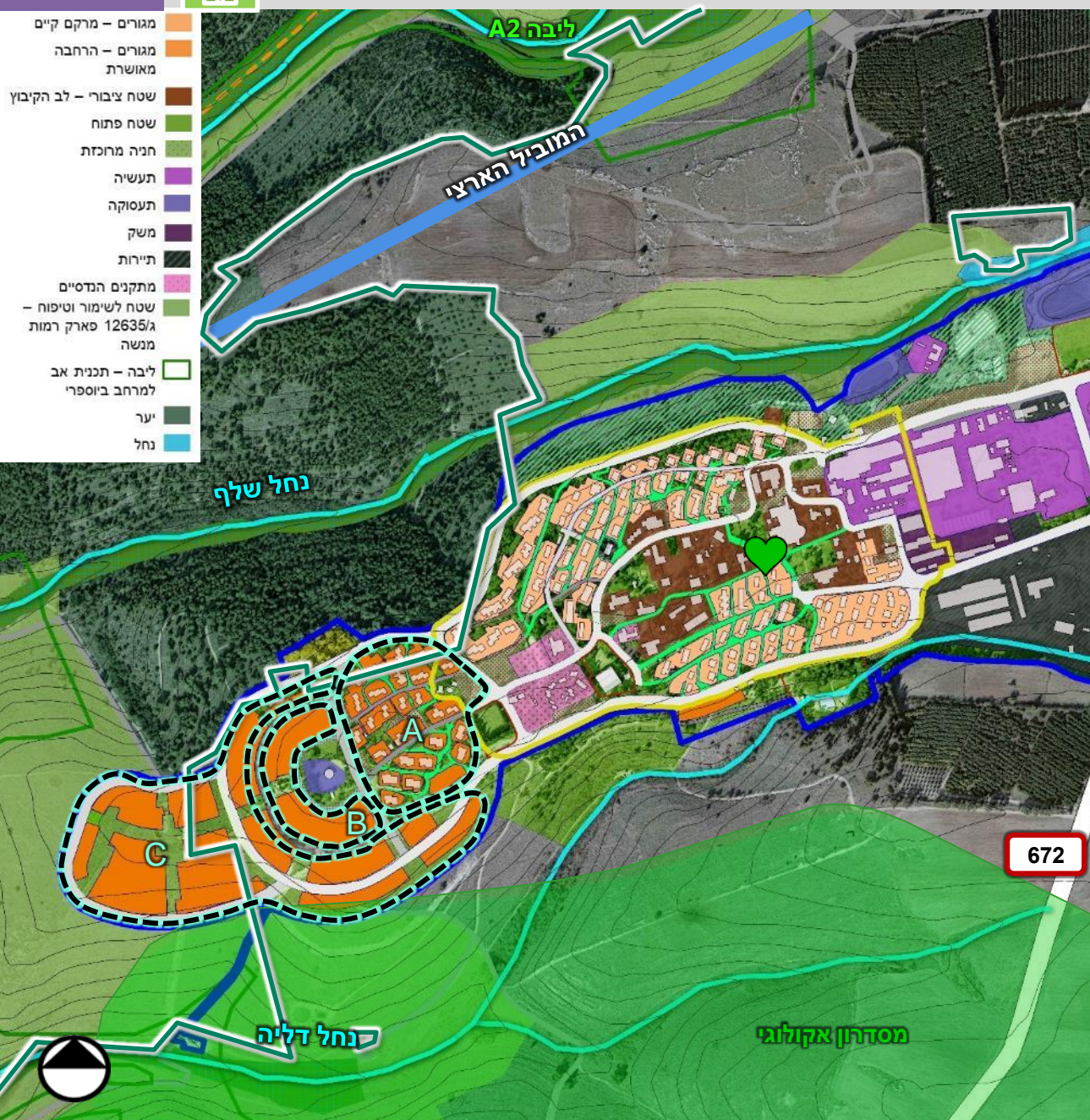
שטחים מניבים		
תוספת שטח בתכנית בהכנה	שטח בתכנון מפורט (ד')	
0	99.96	תעשייה
0	9.5	תעסוקה
0	10.54	תיירות
0	120	סה"כ

אזור לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות

<ul style="list-style-type: none"> דרכי מאושרת דרכי מוצעת דרכי משולבת שביל חניון בית קברות יער נטע אדם קיים 	<ul style="list-style-type: none"> אירוח כפרי קרקע חקלאית שטח ציבורי פתוח פרטי פתוח ספורט ונופש שמורת טבע נחל/תעלה/מאגר מים 	<ul style="list-style-type: none"> מגורים תעסוקה תעשייה מתקנים הנדסיים מבני משק מבנים ומוסדות ציבור מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
--	--	--

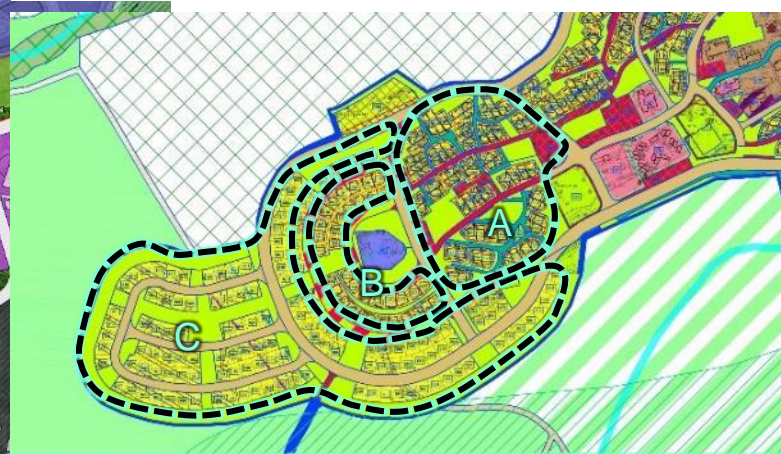


- מגורים – מרקם קיים
- מגורים – הרחבה מאושרת
- שטח ציבורי – לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מרוכזת
- תעשייה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- שטח לשימור וטיפוח – ג/12635 פארק רמות מנשה
- ליבה – תכנית אב למרחב ביוספרי
- יער
- נחל



ההרחבה המאושרת תיצור מרחב בעל אופי עירוני בשל מאפייניה:

- מרוחקת מלב הקיבוץ
- מבוססת על תנועת רכב פרטי
- חלוקה רגולרית למגרשים



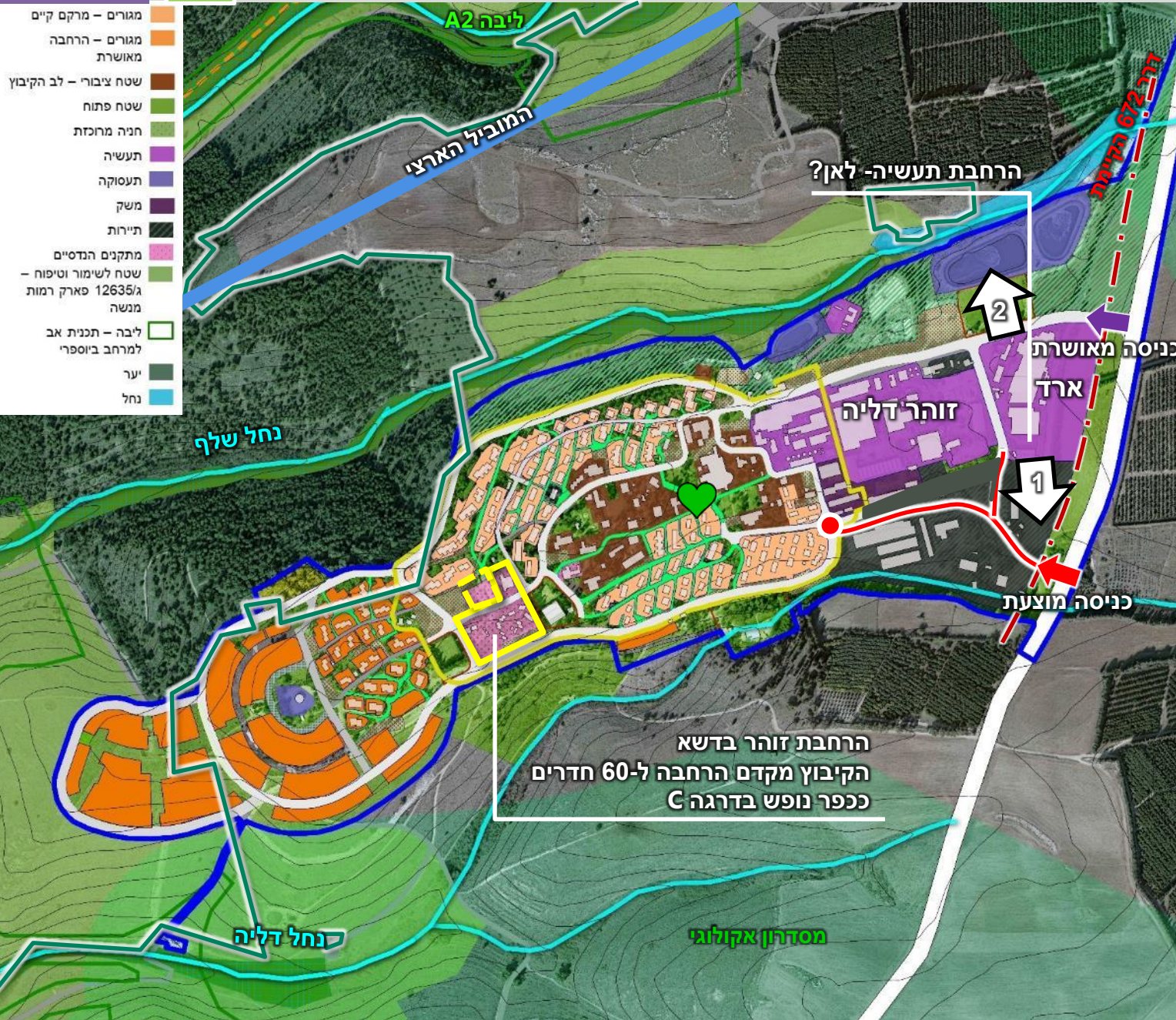
A = הרחבה בנויה
 B = הרחבה בבנייה
 C = הרחבה מאושרת ולא ממומשת

מוצע בתכנית המתאר:

- לעדכן את הבינוי בהרחבה C (שאינה בנויה)
- מרחב מגורים המבוסס על תנועת הולכי רגל
- דילול הדרכים ותכנון דרך הקפית אחת ומקבצי חניה מרוכזים.



- מגורים - מרקם קיים
- מגורים - הרחבה מאושרת
- שטח ציבורי - לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מרוכזת
- תעשייה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- שטח לשימור וטיפוח - ג/12635 פארק רמות מנשה
- ליבה - תכנית אב למרחב ביוספרי
- יער
- נחל



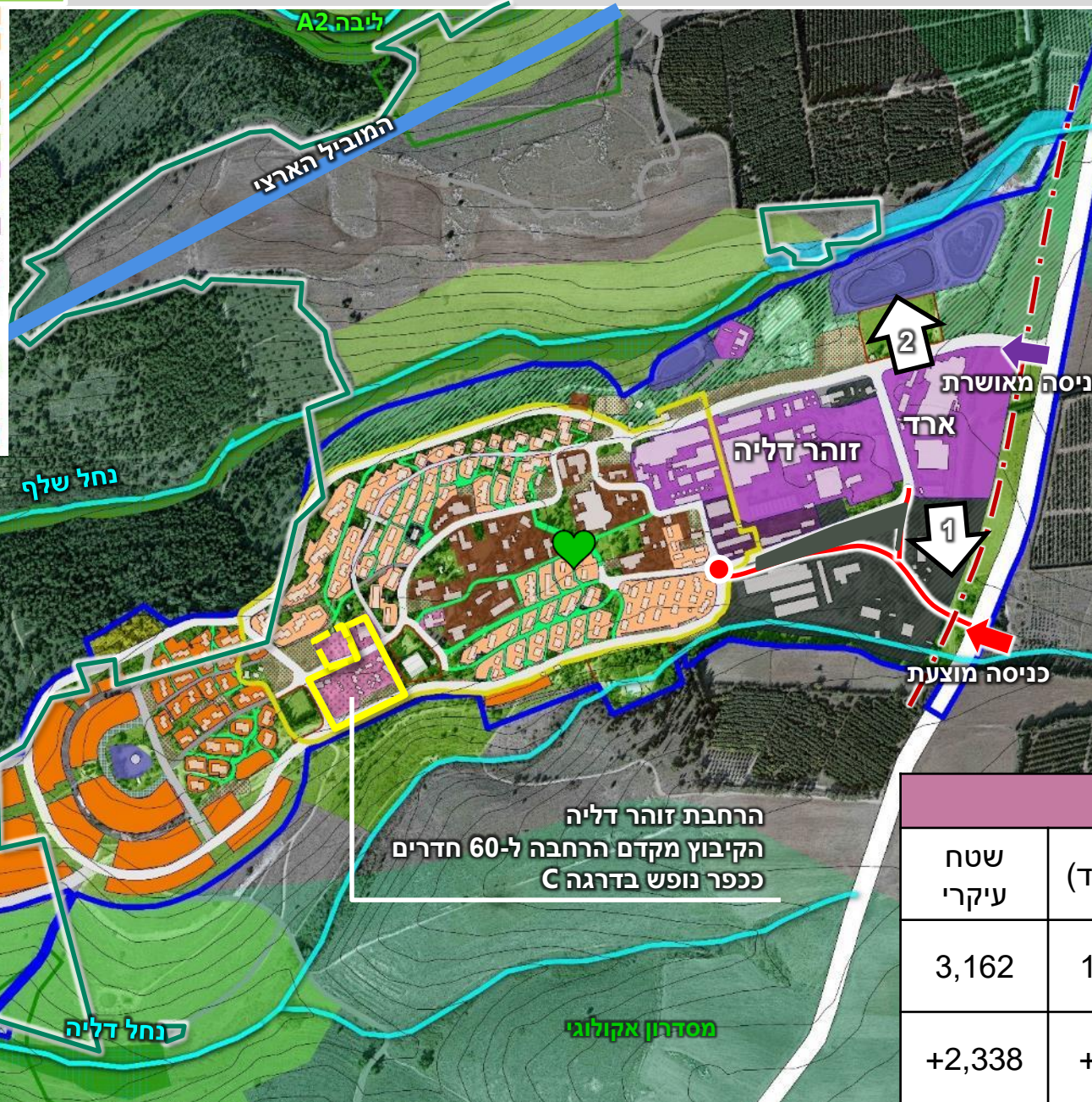
- התעשייה היא בסיס כלכלי איתן
- מקור פרנסה לכמחצית מהתושבים.
- חזית הקיבוץ והכניסה - בעלת מופע תעשיתי.
- אזור התעשייה צפוי לגדול (מתוקף ת.מאושרת והגדרת הקיבוץ כאזור עדיפות א')
- תיירות- פוטנציאל להרחבת המתחם הקיים

מוצע בתכנית המתאר:

- ❖ כניסה חדשה מדרום על בסיס הדרך ההיסטורית.
- ❖ טיפול בחזית התעשייה עם דרך 672 מוסטת
- ❖ תוספת שטח מניב בהיקף 40 ד' - (חלופות 1+2 בהמשך) הקיבוץ שוקל כחלופה תוספת השטח באזור תעסוקה כלל מועצתי.



- מגורים - מרקם קיים
- מגורים - הרחבה מאושרת
- שטח ציבורי - לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מוחזקת
- תעשייה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- שטח לשימור וטיפוח - ג/12635 פארק רמות מנשה
- ליבה - תכנית אב למרחב ביוספרי
- יער
- נחל



הרחבת זוהר דליה
הקיבוץ מקדם הרחבה ל-60 חדרים
ככפר נופש בדרגה C

תעשייה - מוסכם עם רמ"י
להרחיב את אז"ת בכ- 40 ד'
(עפ"י מידע מהקיבוץ)

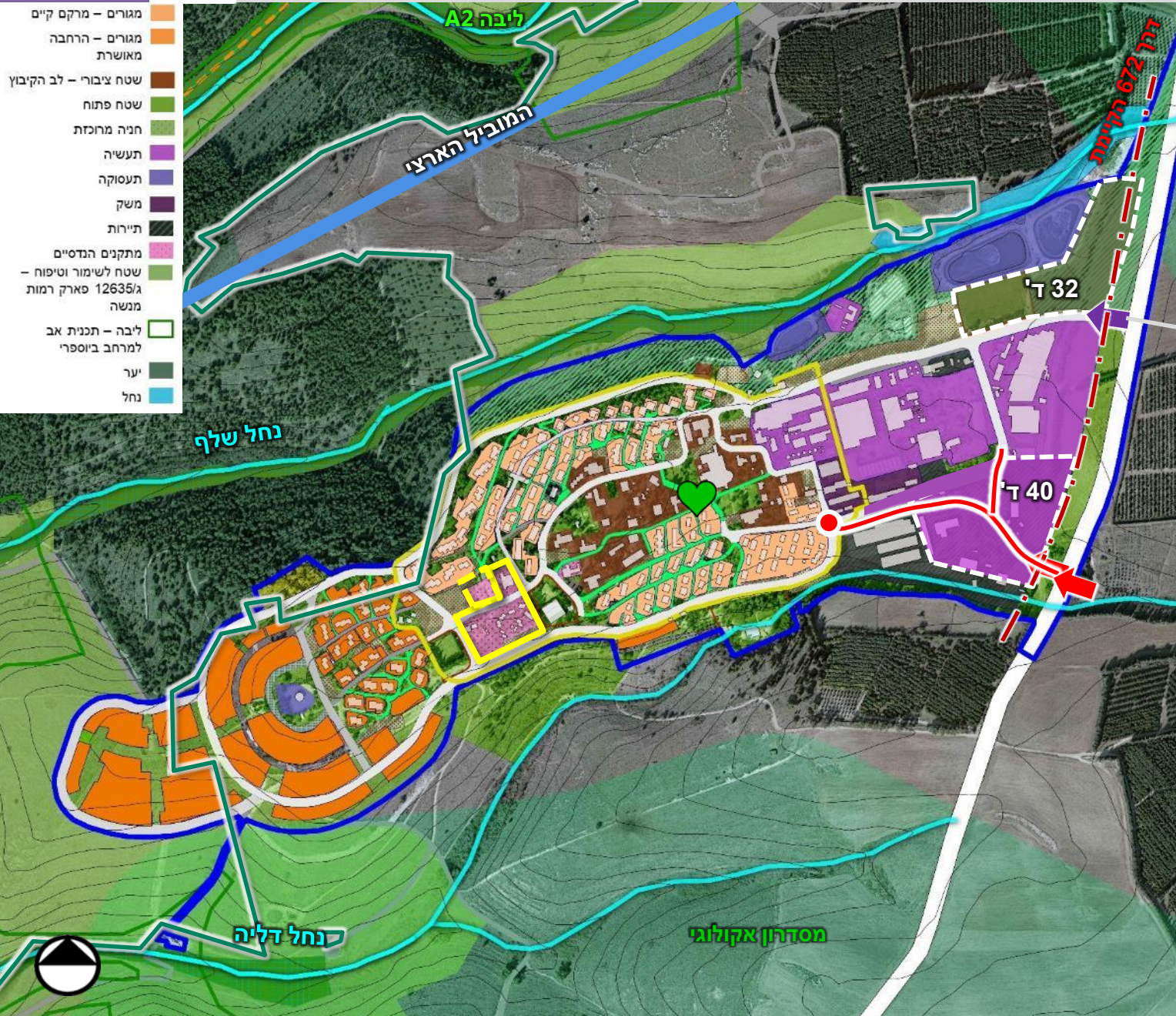
שטחים מניבים		
תוספת מוצעת	מאושר	
-	9.5	תעסוקה
+37.54	99.96	תעשייה
+2.46	10.54	תיירות
160	120	סה"כ

אירוח כפרי - "זוהר בדשא" הינו
כפר הנופש היחיד הפעיל במועצה.
הרחבה ל 100 חדרי ארוח תאפשר
אופק התפתחות רחב לאתר .

אירוח כפרי			
שטח עיקרי	שטח (ד')	מס' חדרים	
3,162	10.54	60 (28 קיים)	מאושר
+2,338	+2.46	+40	תוספת מוצעת
5,500	13	100	סה"כ



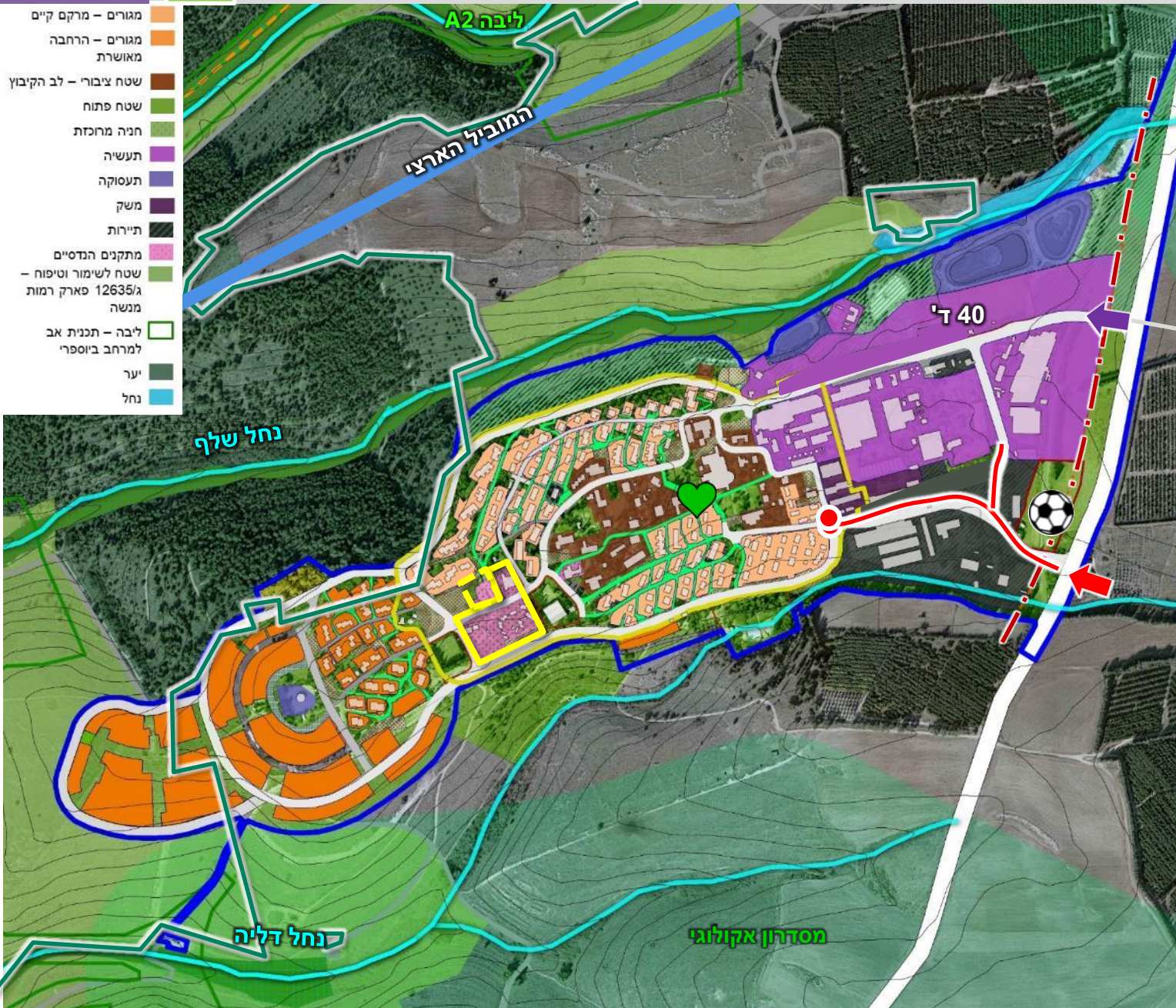
- מגורים – מרקם קיים
- מגורים – הרחבה מאושרת
- שטח ציבורי – לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מרוכזת
- תעשייה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- שטח לשימור וטיפוח – ג/12635 פארק רמות מנשה
- ליבה – תכנית אב למרחב ביוספרי
- יער
- נחל



- פיתוח התעשייה דרומה
- ע"ח שטחי משק -
- בתחום הפיתוח של
- הקיבוץ
- העברת שטחי משק
- צפונה, מצפון לכניסה
- הקיימת ועל חשבון
- מגרש הכדורגל ופיתוח
- התעשייה בשטח
- המתפנה.

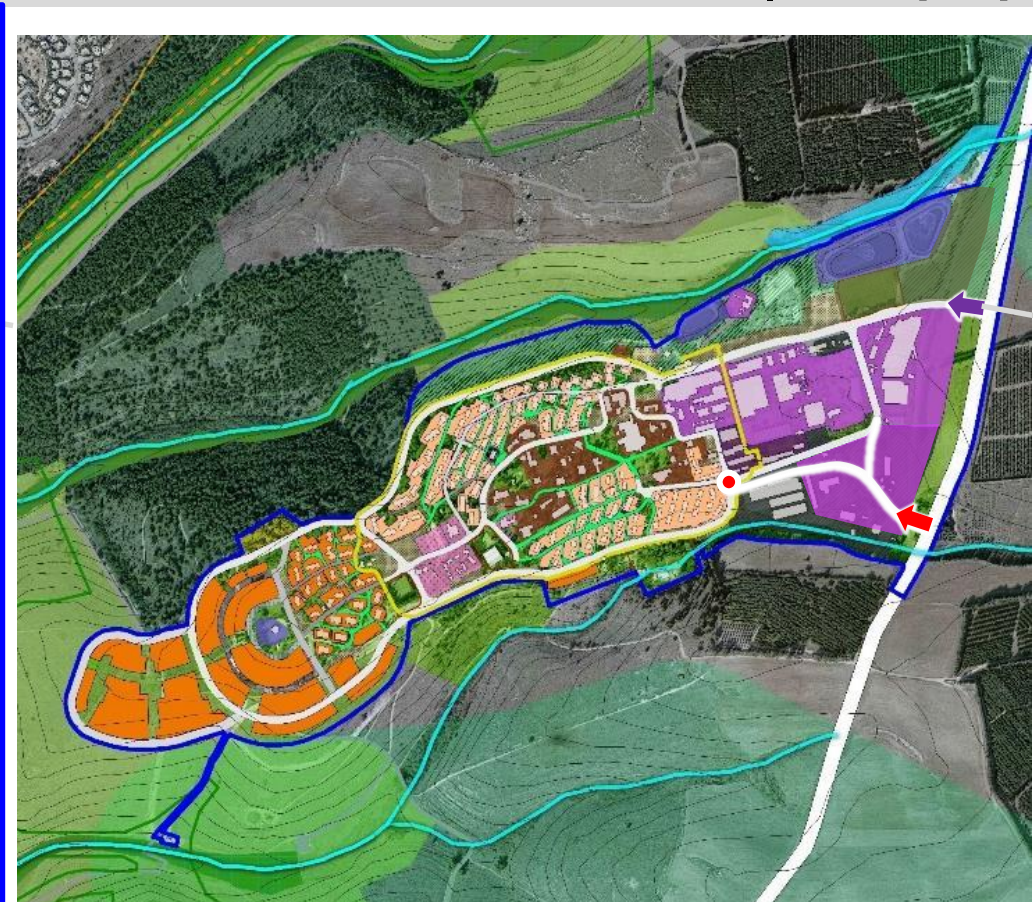
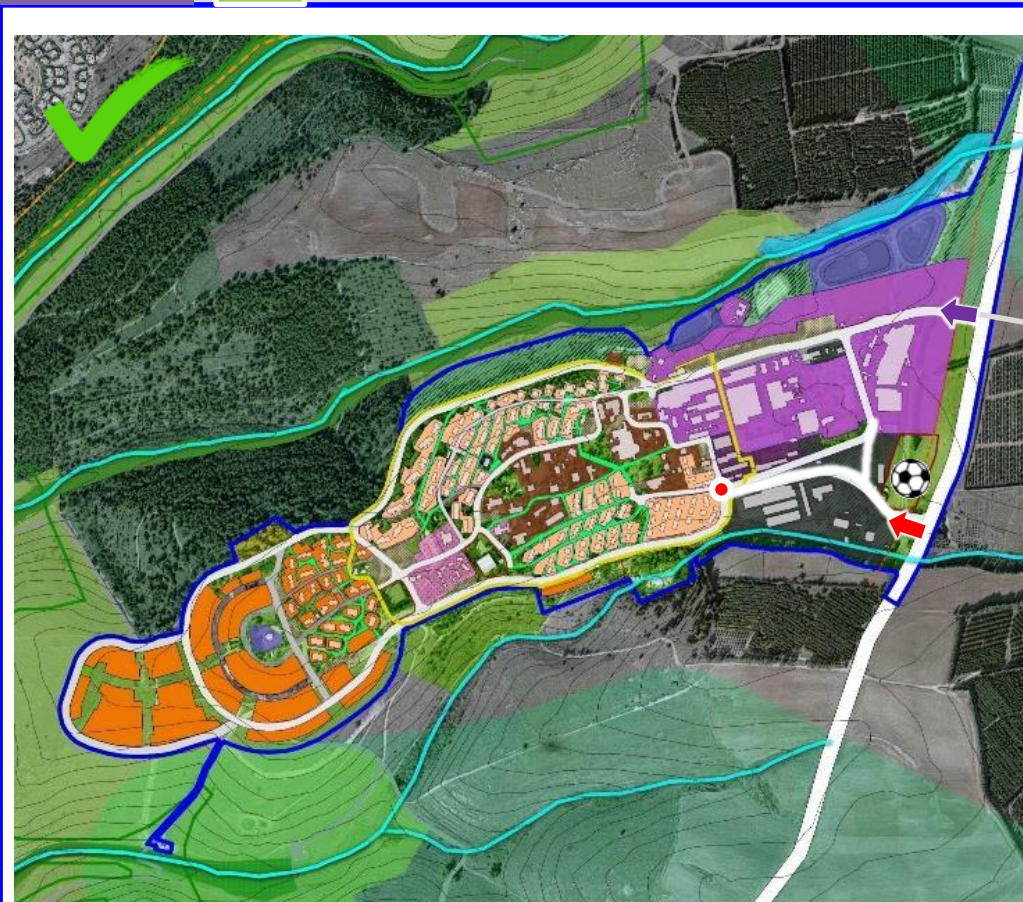


- מגורים – מרקם קיים
- מגורים – הרחבה מאושרת
- שטח ציבורי – לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מרוכזת
- תעשייה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- שטח לשימור וטיפוח – פארק 12635/ג מנשה
- ליבה – תכנית אב למרחב ביוספרי
- יער
- נחל



חלופה צפונית –

- הרחבת התעשייה צפונה
- כרצועת המשכית באופן צמוד דופן לתעשייה
- הקיימת – מתחם תעשייה אחוד - בתחום הפיתוח של הקיבוץ
- העתקת מגרש הכדורגל
- לאזור המשק בכניסה לקיבוץ – נדרשת הקלה מקו בניין.



חלופה 2

הרחבה צפונה

צמוד דופן, בתחום הפיתוח
ניצול יעיל של הקרקע
מאפשר יצירת כניסה "רכה" לקיבוץ, לא דרך אזור התעשייה

קרבה למתקנים הנדסיים

חלופה 1

הרחבה דרומה ע"ח שטח משק

צמוד דופן, בתחום הפיתוח

פיזור שטחי המשק

יתרונות

חסרונות



מצב קיים: חזית הקיבוץ – גדרות ותעשייה





מצב מוצע - טיפול נופי בחזית התעשייה

הנוכחות החזקה של המפעל בנוף הקיבוצי - עם הסטת דרך 672 קיים פוטנציאל חזית "רכה" וירוקה לקיבוץ



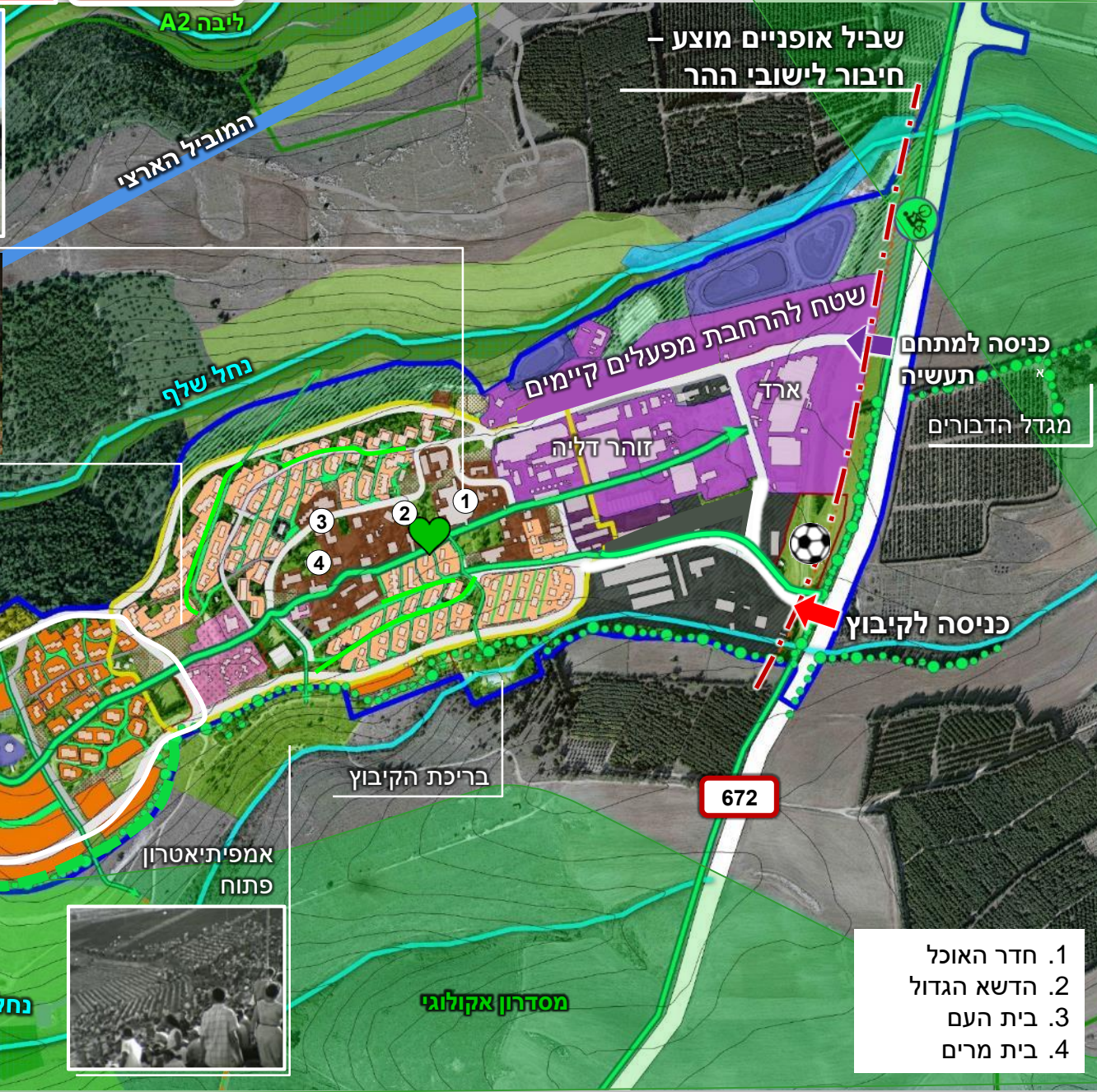


1. מיצוי תמ"א 1/35 בקליטה הדרגתית.
2. שמירת השביל החוצה את הלב כך שיקשר בין השימושים למרכז הקיבוץ.
3. חיזוק מערכת שבילים בדגש על תנועת הולכי רגל.
4. פיתוח תיירות מקומית: הרחבת האזור הפעיל ב-2.5 ד' (סה"כ 100 חדרי אירוח).
5. פיתוח דופן דרומית כציר ירוק המקשר את מרחב הסובב לקיבוץ.
6. פיתוח חזית רכה בכניסה לקיבוץ
7. הרחבת התעשיה צפונה

שביל אופניים מוצע – חיבור לישובי ההר



שינוי מבנה פיזי בהרחבה על בסיס נחל דלי תכנון להולכי רגל ושבילים ירוקים



1. חדר האוכל
2. הדשא הגדול
3. בית העם
4. בית מרים



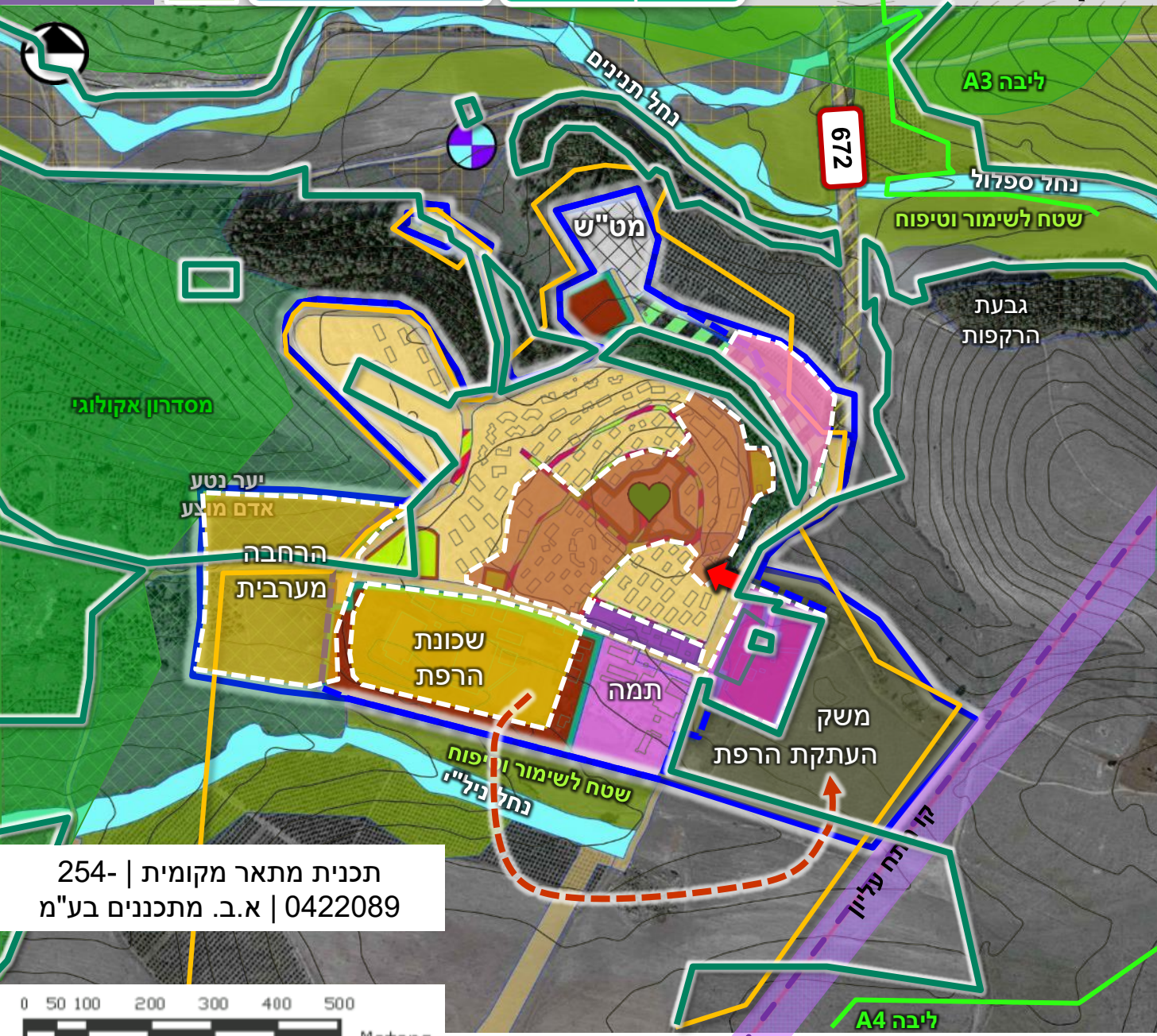


קיבוץ גלעד

קיבוץ שיתופי



קיבוץ גלעד | תכנית המתאר המקודמת לישוב



❖ קיבוץ בקצה הדרך – שימור האופי השיתופי, הכפרי והקומפקטי

התכנית המוצעת (הוגשה לוועדה המקומית):

□ הרחבת גבולות הפיתוח - בהתאם לחלופה נבחרת בתכנית אב.

■ מגורים : תוספת 190 יח"ד (מיצוי תמ"א 1/35 - 400 יח"ד)

✓ הרחבה מערבית בשלב ראשון

✓ שכונת הרפת – מותנית בהזתת הרפת שטחים מניבים

■ הרחבת שטח התעשייה מזרחה פיתוח שטח לתעסוקה תוך הרחקת שימושי מלאכה מאושרים מהמגורים

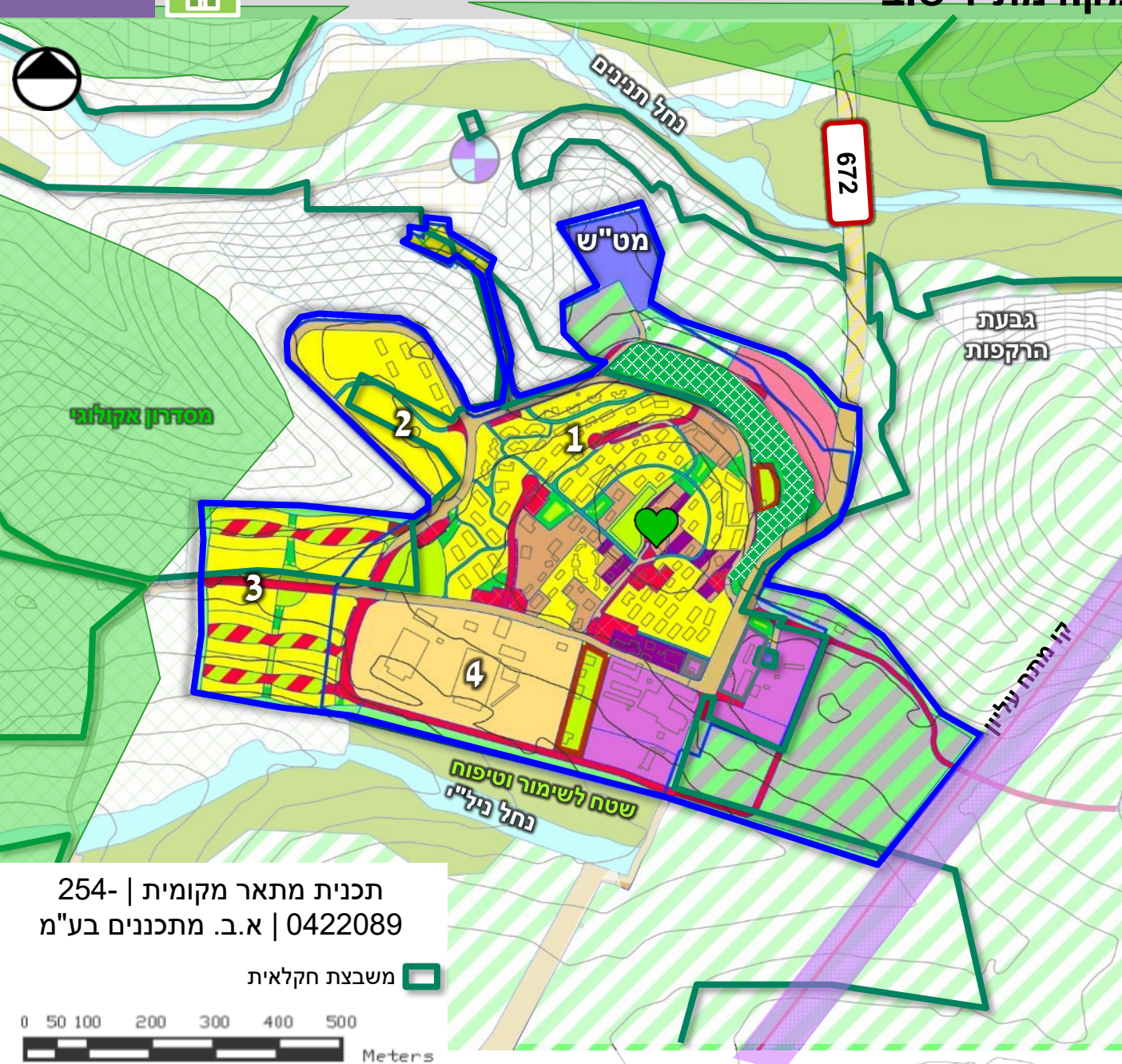
■ לשטח התעשייה שממזרח. לב הקיבוץ

■ הסדרת והרחבת לב הקיבוץ תוך שמירה על מאפייני המירקם הקיבוצי

■ תיירות פיתוח מוקד תיירות בצפון הקיבוץ

תכנית מתאר מקומית | -254
0422089 | א.ב. מתכננים בע"מ





תכנית מתאר מקומית | -254
0422089 | א.ב. מתכננים בע"מ

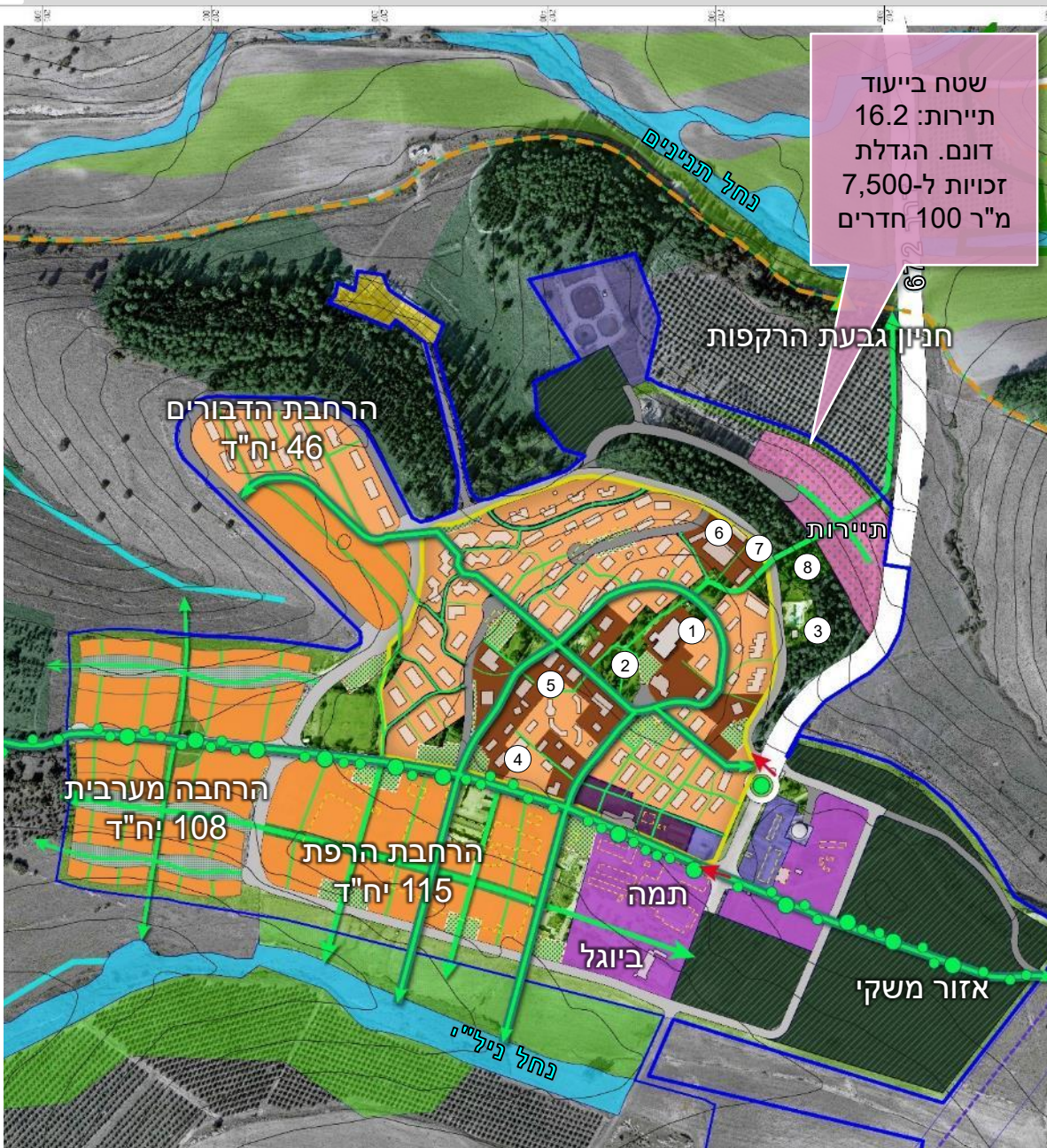
משבצת חקלאית

מגורים - מיצוי קיבולת			
היקף יח"ד בתכנית בהכנה	תוספת יח"ד בתכנית בהכנה	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט	
131	-9	140	מפורט בקיבוץ הוותיק
46	-4	50	מפורט בהרחבה
108	+108	-	הרחבה מערבית
115	+115	-	הרחבת הרפת
400	210	190	סה"כ

שטחים מניבים			
סה"כ שטח מוצע בתכנית בהכנה	תוספת שטח בתכנית בהכנה	שטח בתכנון מפורט (ד')	
37.1	+9.9	27.2	תעשייה
5.6	-0.9	6.5	מלאכה
3.8	+3.8	-	תעסוקה
16.2	+16.2	-	תיירות
62.7	35.3	33.7	סה"כ



- ❖ **מגורים** – הרחבות אורגניות למרקם הקיים עם קליטה הדרגתית
- ❖ **תיירות** – הגדלת זכויות מקודמות לתיירות ב 3450 מ"ר, שילוב קמפינג (קרבה לגבעת הרקפות).
- ❖ **שדרה קיבוצית ראשית** – בממשק עם לב הקיבוץ, עם עסקים קטנים ושכונות מגורים חדשות
- ❖ **מערכת שבילי הולכי רגל וצירי מבט** המקשרת בין הקיבוץ אל השטחים הפתוחים הסובבים
- ❖ **הקצאה מינימאלית לדרכי גישה** ויצירת מקבצי חניה משותפים



- מגורים – קיים
- מגורים – מוצע
- שטח ציבורי – לב הקיבוץ
- שטח פתוח
- חניה מרכזת
- תעשייה
- מלאכה
- תעסוקה
- משק
- תיירות
- מתקנים הנדסיים
- ציר הליכה ראשי
- ציר הליכה משני
- שביל
- שטח לשימור וטיפוח – ג/12635 פארק רמות מנשה
- ליבה – תכנית אב למרחב ביסופרי
- יער
- נחל
- שביל טיול

1. חדר האוכל
2. הדשא הגדול
3. בריכת הקיבוץ
4. פאב
5. חינוך
6. בית סיעודי
7. מוזיאון האדם
8. אזור פיקניק מוצע

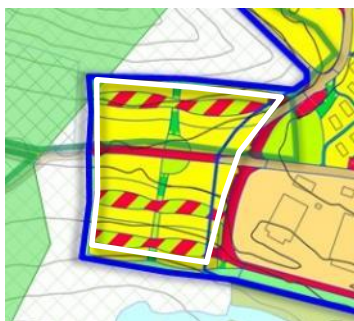


הנחיות מרחביות בראי תכנית המתאר

- ✓ חניונים מרוכזים בכניסה לשכונה
- ✓ השטחים הפתוחים רציפים לשטחי המגורים
- ✓ שמירה על רוחב צנוע של דרך ראשית

הנחיות מרחביות מתוך נספח התנועה בתכנית המקודמת

- ✗ דרך משולבת – מתוכננת עם חניונים רבים לאורכה ללא מרחב ירוק איכותי.
- ✗ המרחב הירוק כלוא בין שתי דרכים ומופרד מבתי המגורים - טבעות הדרכים מנתקות בין המגורים למרחב הכלוא בתוכן, אשר בגלל הצורך לשמש גם כמווסת שיפועים וגם כחניה



ינתנו גם הנחיות להגדרת גבולות רכים, שמירה על רצף מבטים, שמירה על צמחיה וכד'



קיבוץ משמר העמק

קיבוץ שיתופי



קיבוץ שיתופי קומפקטי

- 1 הרחבה למגורים בבניה – צמודת דופן ובעלת מאפיינים פיזיים קיבוציים
- 2 הרחבת גורן- אושרה לאחרונה (44 יח"ד)

תעשייה – הרחבה מותנית בהסטת דרך 66 בפועל

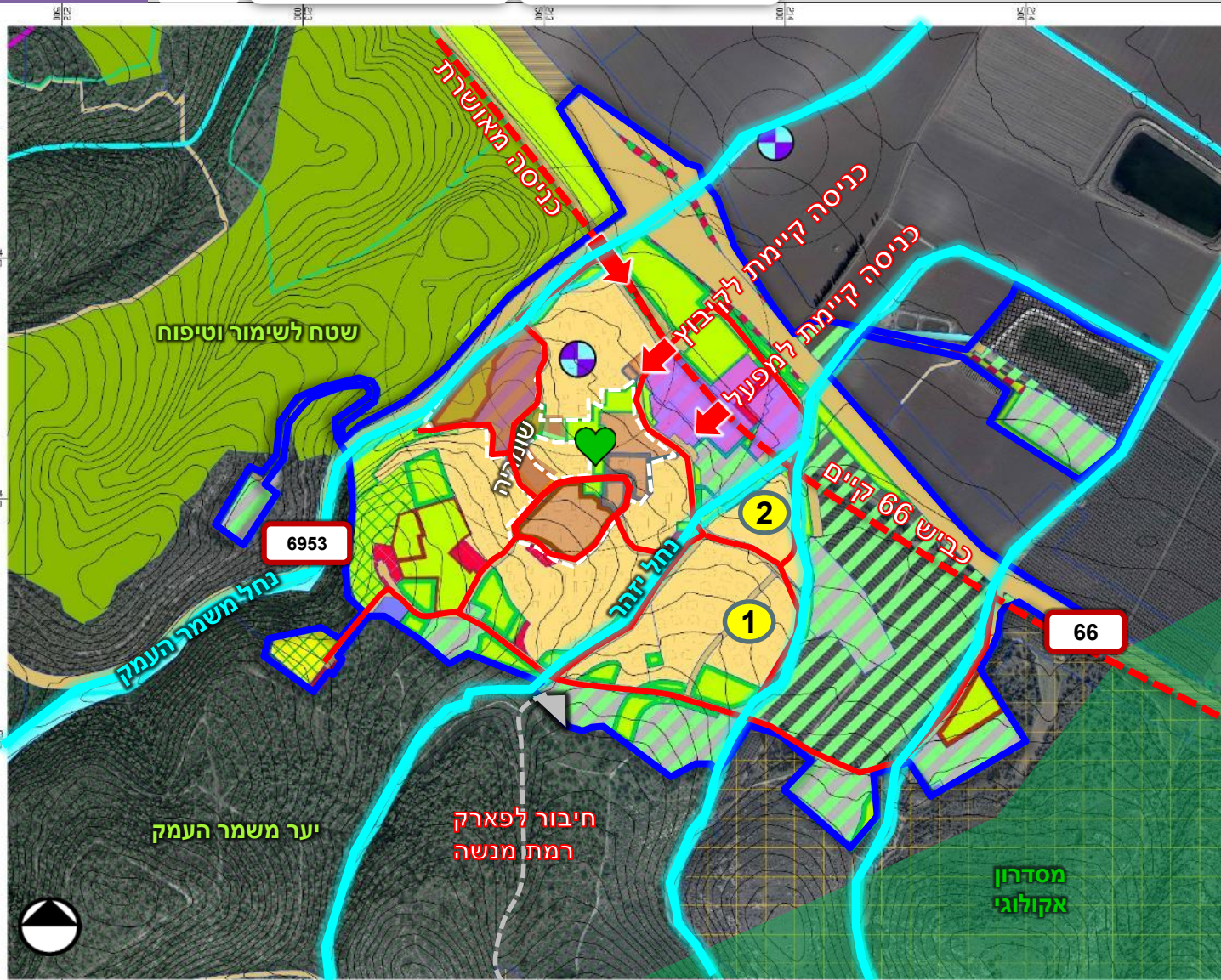
לב הקיבוץ ההיסטורי

שינוי הכניסה בעקבות הסטת דרך 66.

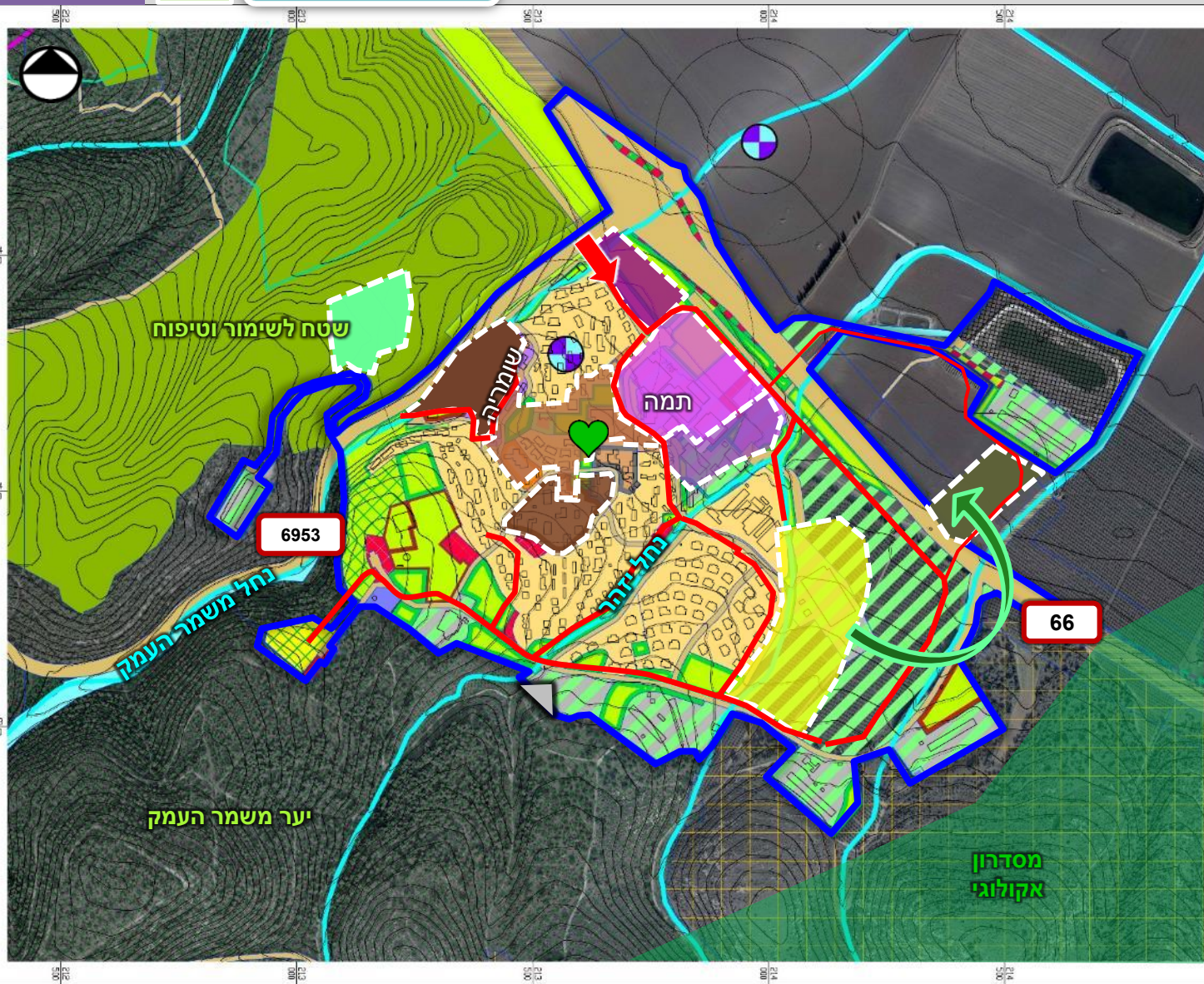
מערכת הדרכים המאושרת מבוססת על טבעת סביב אזור החינוך.

נחלים – שמירה על נחלים

שטח משקי ובו רפת קיימת



חניון	בית קברות	יער נטע אדם קיים	אזור לשימור וטיפוח	גן ציבורי	נחל / תעלה / מאגר מים	דרך מאושרת	שביל	מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	תעשייה ומשרדים	מבני משק	מבנים ומוסדות ציבור	קרקע חקלאית	שטח ציבורי פתוח	פרטי פתוח	ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים	תעשייה	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
-------	-----------	------------------	--------------------	-----------	-----------------------	------------	------	----------------------------------	----------------------------------	----------------	----------	---------------------	-------------	-----------------	-----------	-------------	-----------------------------	----------------------------	--------	--------	----------------	-----------------------------



קידום תכנית מתאר - בשלב גיבוש מסמכים

שכונה חדשה מזרחית ע"ח שטח חקלאי ומשקי - 100 יח"ד (מיצוי התמ"א).

העברת שטח משקי מעבר לדרך 66

תעשייה - שינוי ייעוד שטח מפעל תמה לתעשייה והרחבתו

שינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה ומבני ציבור

תוספת שטח למסחר ותעסוקה בכניסה לקיבוץ (13.5 ד')

שמירת לב הקיבוץ ההיסטורי

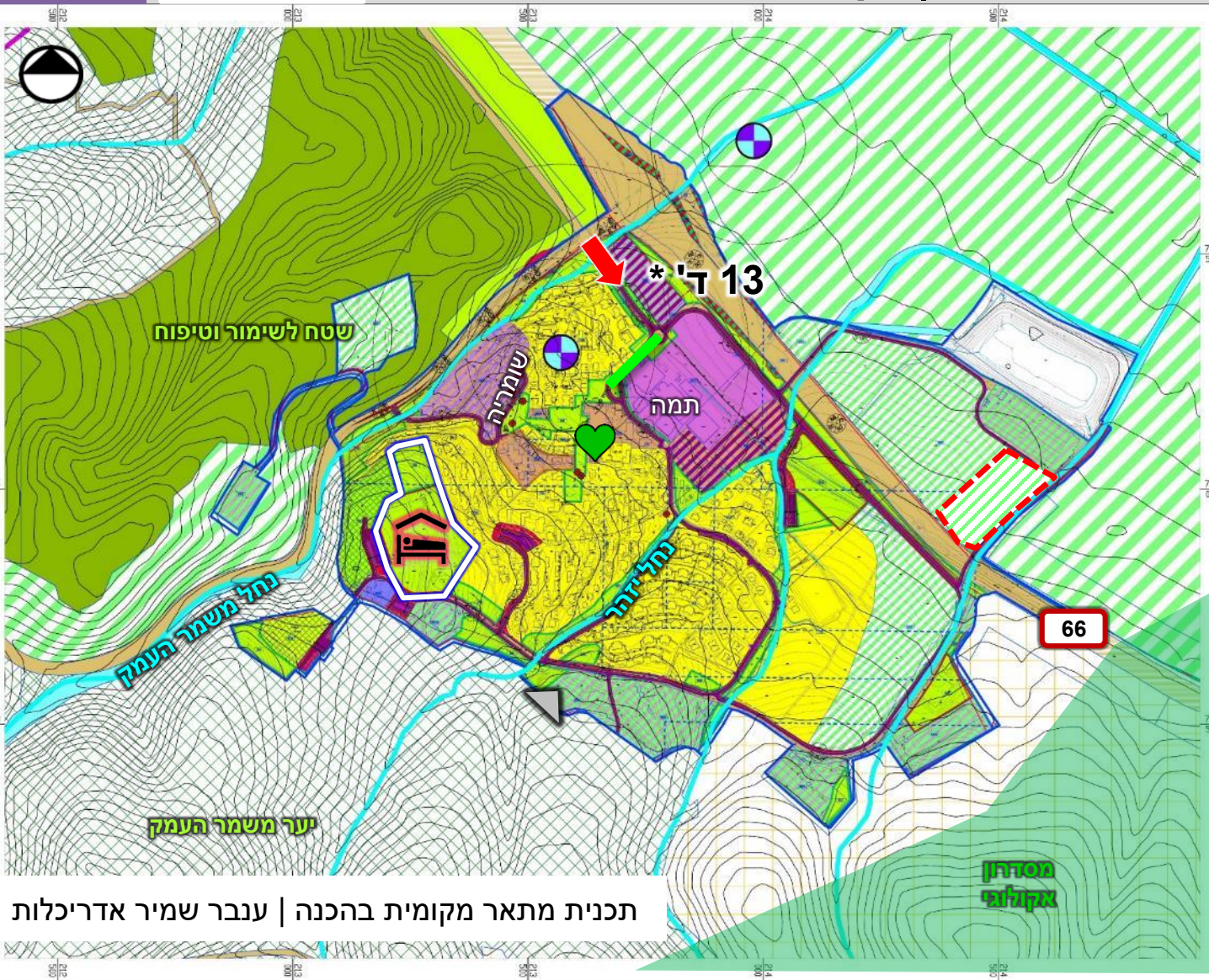
הכללת אזור החינוך כחלק מייעוד מגורים (ימשיך לתפקד כחינוך)

הכללת שטח שומריה כשטח שב"צ ומשרדים

שינוי מערכת הדרכים- הוצאת תנועה מוטורית מלב הקיבוץ לטבעת חיצונית ושינוי הכניסה לקיבוץ

ייעוד שטח חקלאי כנקודת פעילות במערת הפלמ"ח עם גישה לרכב ונקודת תצפית.

תכנית מתאר מקומית בהכנה | ענבר שמיר אדריכלות



תכנית מתאר מקומית בהכנה | ענבר שמיר אדריכלות

- מוצע לאפשר לקיבוץ להתפתח בהתאם לתכנית המקודמת התואמת את אופיו השיתופי.
- שטח משק ממזרח לכביש 66 יסומן בייעוד חקלאי עם הנחיות לשימושי משק "רכים"
- הקצאת שימושים לתיירות סמוך לבריכת הקיבוץ הנגישים לדרך העוקפת
- מיקום והיקף העסקים בכניסה לקיבוץ יעלה לדיון
- יש לערוך נספח שימור/תכנית שימור לקיבוץ **להרחבה**

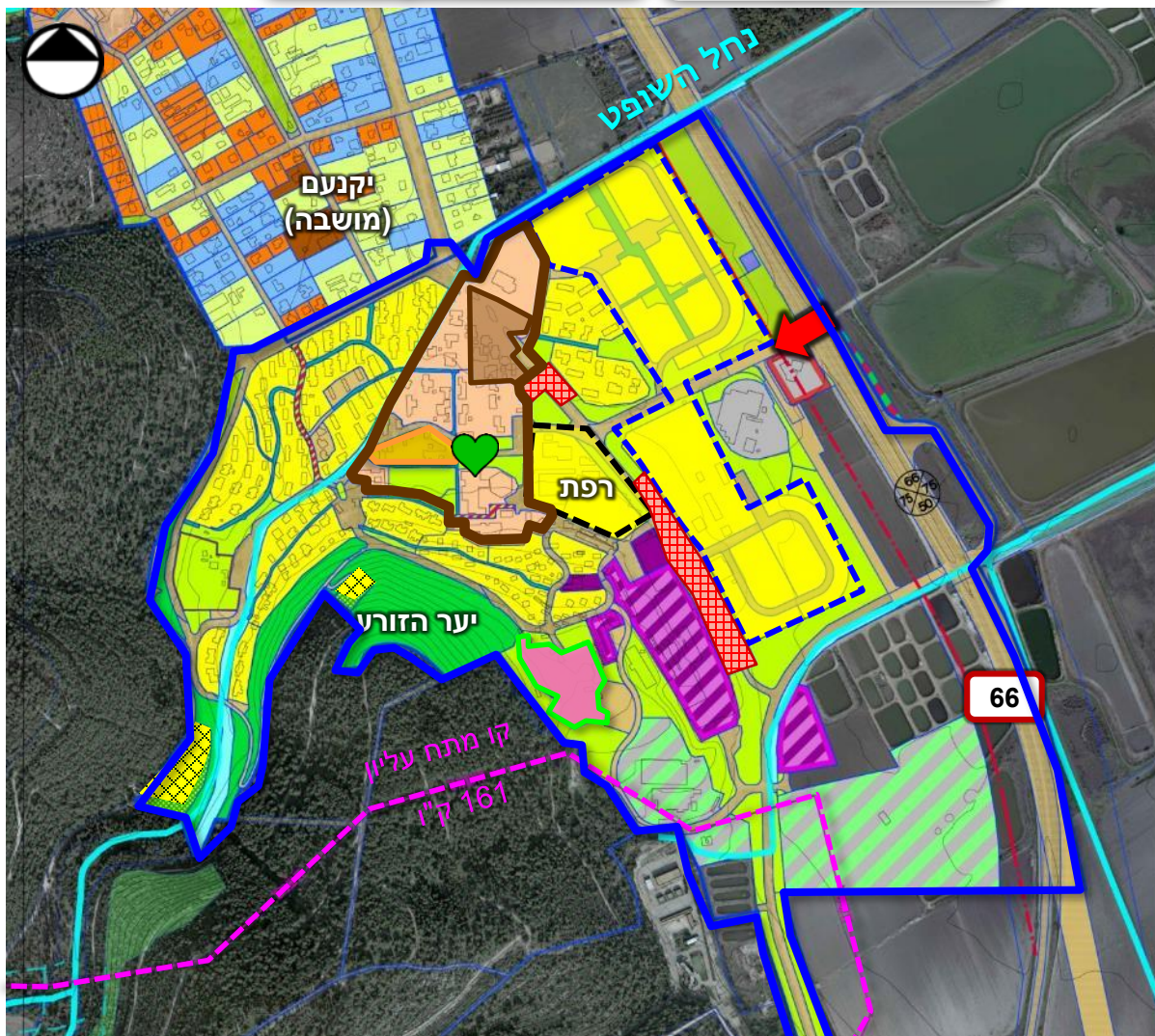
* 80% לבנייה (10,000 מ"ר) מתוכם עד 400 מ"ר למסחר



קיבוץ הזורע

קיבוץ מתחדש





קיבוץ בעמק, ממערב עטוף ביער הזורע.
נחל השופט עובר בתוך הקיבוץ.

מבנה מאושר בתכנית מפורטת:

-  הרחבה מאושרת למגורים
-  הרחבה מאושרת למגורים – במקום פועלת רפת קיימת
-  מתחם לתיירות (לא ממומש)
-  לב הישוב כשטח ציבורי
-  בי"ס יסודי "פלגים" כלל מועצתי בלב הישוב
-  מקבץ חניות על בסיס דרך קיימת
-  בית סיעודי - פעיל

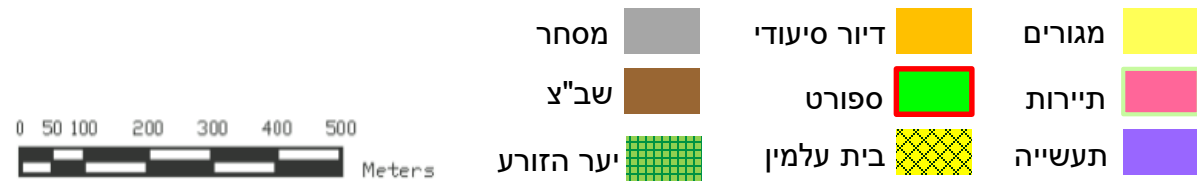
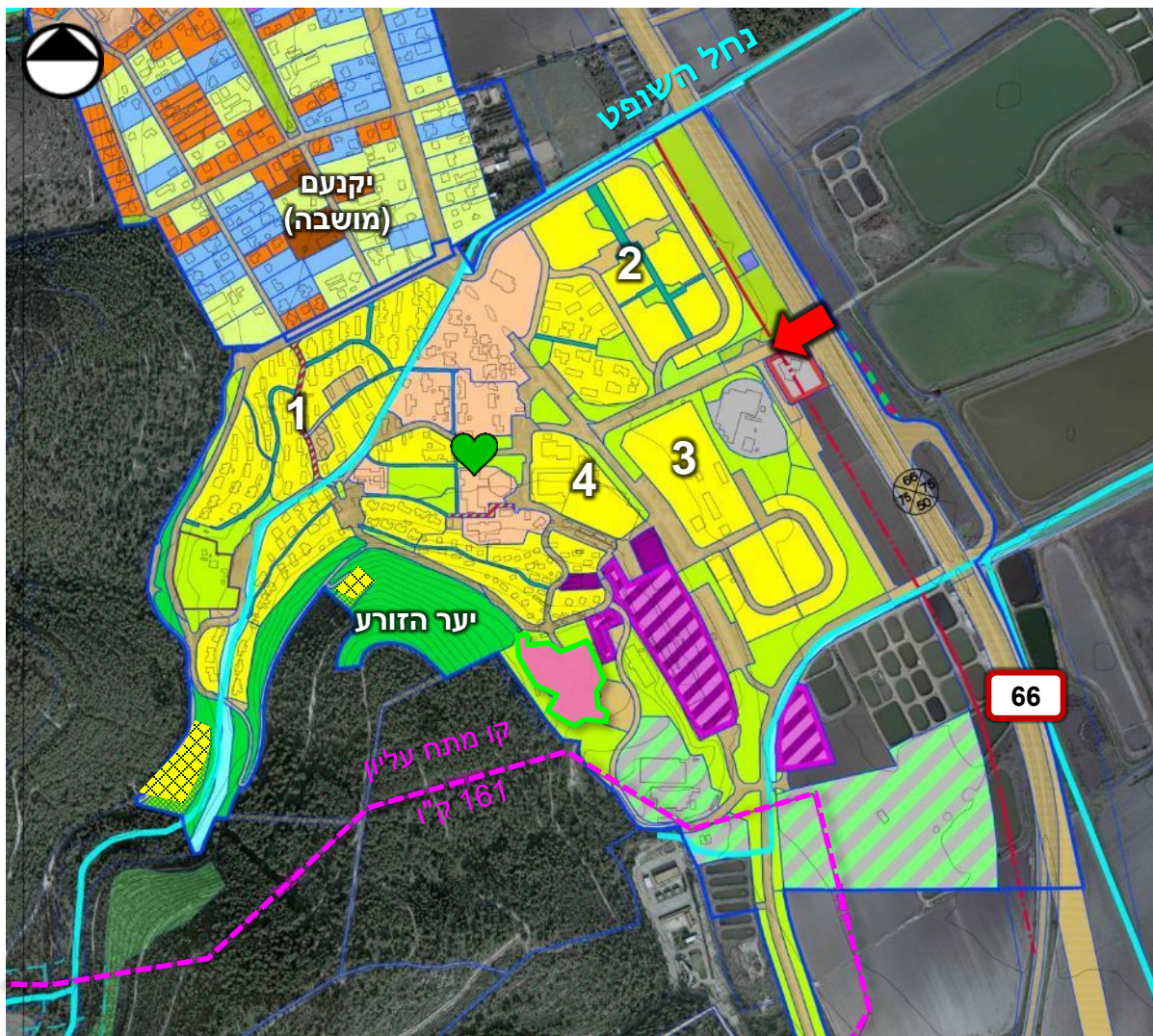
-  מגורים
-  תעשייה
-  ספורט
-  מסחר
-  שב"צ
-  בית עלמין



ג/17417 (2011)

תכנית תקפה

מיצוי תמ"א 1/35 בתכנית המאושרת



מגורים - מיצוי קיבולת			
לא ממומש	בנוי	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט	
-	206	206	1 בקיבוץ הותיק
90	40	130	2 הרחבה צפונית
90	-	90	3 הרחבה מזרחית
24	-	24	4 הרחבת הרפת
204	246	450	סה"כ

שטחים מניבים	
שטח בתכנית מאושרת ('ד)	
43	תעשייה ואחסנה
5	תעסוקה
13	תיירות
12	מסחר
73	סה"כ

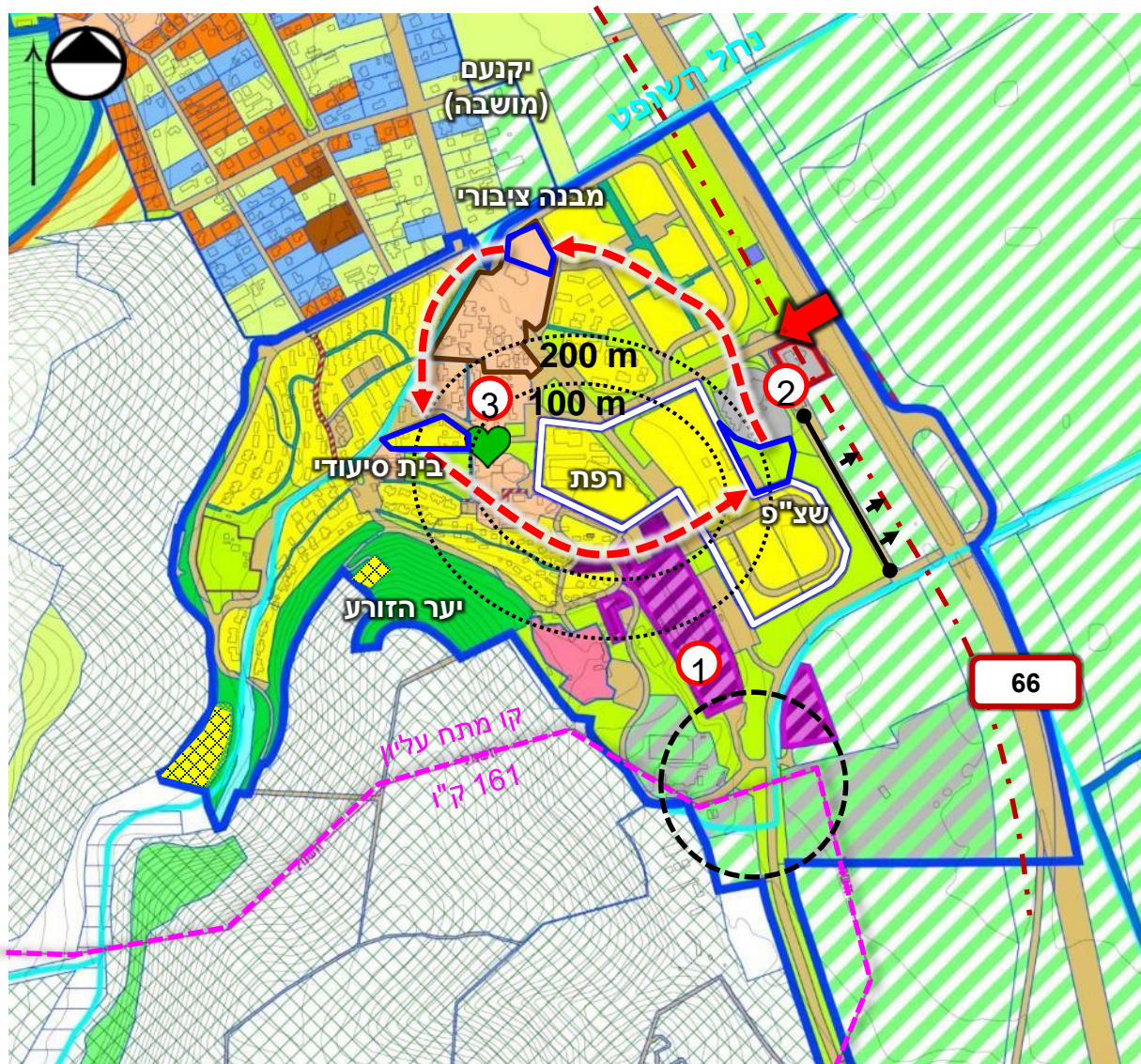


יער הזרע



נחל השופט בתוך הקיבוץ

- טופוגרפיה – רוב הקיבוץ ממוקם בשיפועים מתונים. לכיוון יער הזרע – טופוגרפיה תלולה.
- נכסי טבע ייחודיים כחלק מהנוף והזהות של הישוב:
- יער הזרע - סמל אייקוני ומקור גאוה לקיבוץ
- נחל השופט – עובר בתחום שכונות המגורים



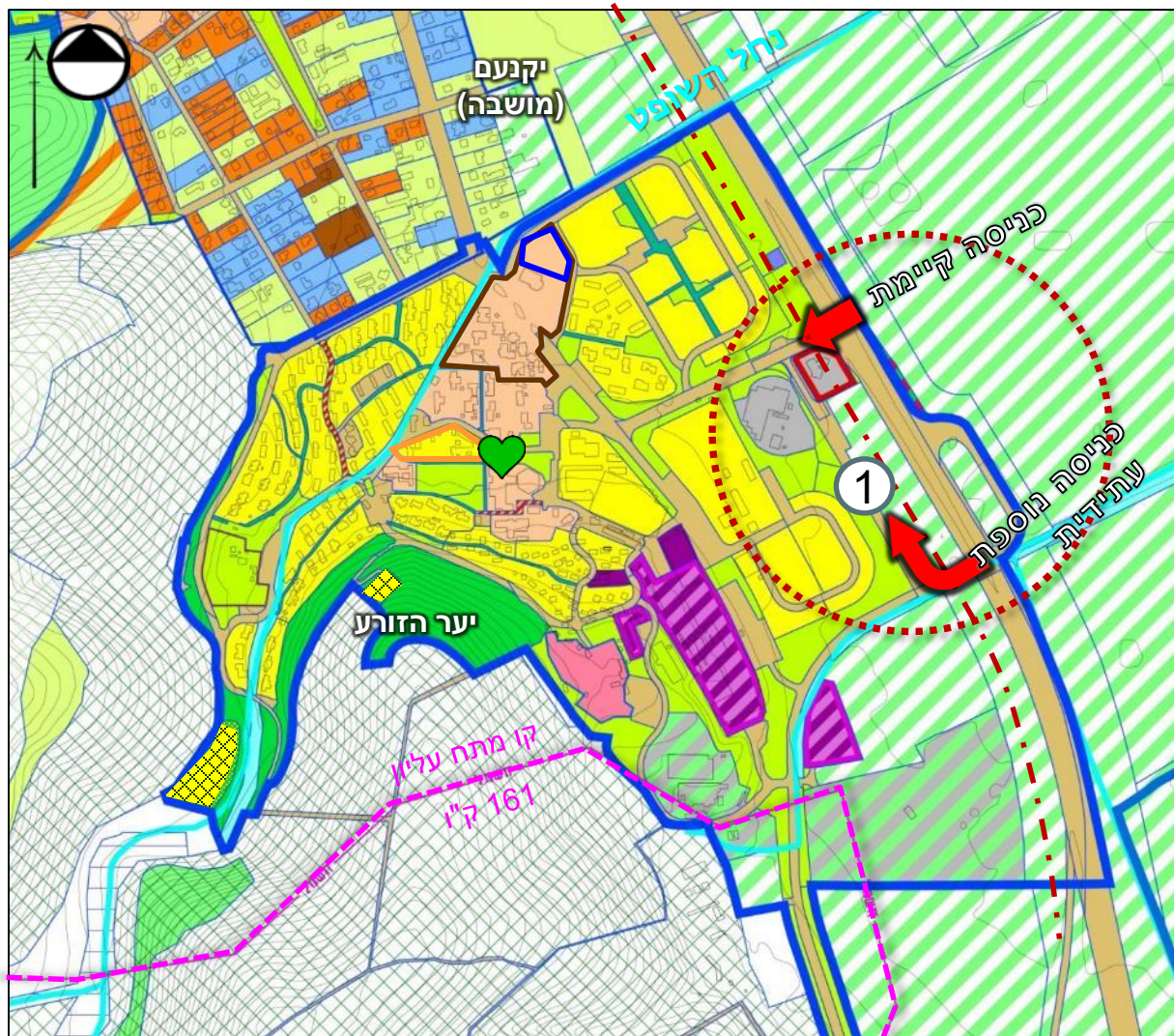
מסחר	דיור סיעודי	מגורים
שב"צ	ספורט	תיירות
יער הזורע	בית עלמין	תעשייה

פיתוח ההרחבה הדרומית מותנה בפינוי מבני משק, מלאכה ואחסנה. קצב בניה מתון – 15 יח"ד בשנה.
 בית סיעודי – הצרחת שימושים בין שצ"פ, מבני ציבור ומגורים לטובת בית סיעודי סמוך ל-3 המשאלות. (בתכנון ערן מבל)

תעסוקה – הוסרה מגבלת הפיתוח בהסכם פשרה מול רמ"י. מבקשים:

1. הרחבת אזור התעסוקה, תוספת שטח ליזמות ולמשרדים
 2. שדרוג "3 המשאלות" – שילוב שימושים של משרדים וחממות טכנולוגיות בזיקה לחקלאות.
 3. שילוב שימושים עסקיים בלב הקיבוץ ובמרקם המגורים
- משק –**
- הרחבת שטח הלולים בשטח העמק
 - אזור משקי – מוגבל ע"י קו מתח עליון – 161 ק"ו

דרך פנימית מקבילה ל-66 – הסטת תוואי מאושר מזרחה כדי לאפשר פיתוח ברצועה שתתפנה.



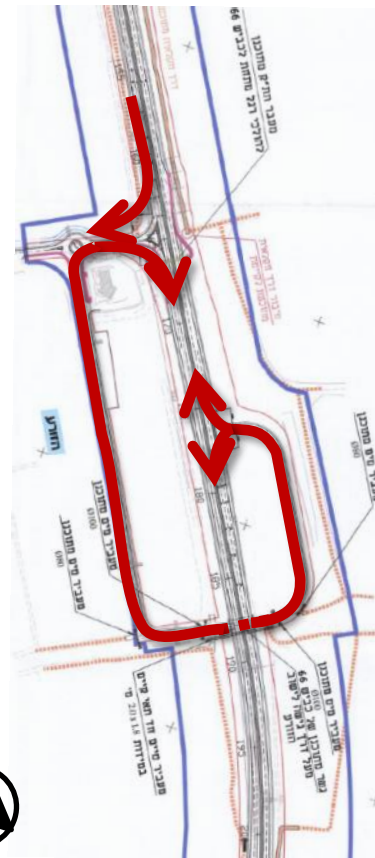
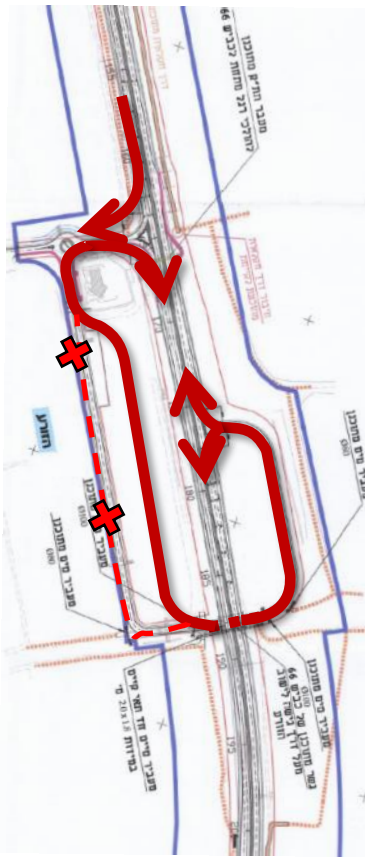
מסחר		מגורים	
שב"צ		תיירות	
יער הזרע		תעשייה	
		דזור סיעודי	
		ספורט	
		בית עלמין	



- כניסה לקיבוץ והסטת דרך פנימית
- תב"ע מאושרת להקמת מפרידן בכניסה לישוב
- "טבעת" תנועתית: הכניסה מדרום תהיה דרך המפרידן אל דרך מקומית (1) וממנה לכיוון השכונות ואל הכניסה הראשית הקיימת.

מפרידן – שינוי מוצע בת.מתאר כוללנית

מפרידן מאושר- תכנית ג/17888





עקרונות התכנון המוצעים לשלד הישוב

- 1 **הסטת תוואי הדרך המקומית בצמוד לתחום דרך 66**
- 2 **דרך 66 הישנה - ציר ראשי להולכי רגל ולרוכבי אופניים וממשק בין הקיבוץ ליקנעם (מושבה).**
- 3 **התאמת תוואי הציר לתכנית להרחבת ביה"ס פלגים**
- מיקום הפונקציות מסחריות וציבוריות לאורך ציר הכניסה הראשי לקיבוץ.**

פיתוח מערכת שבילים כממשק עם נחל השופט ויער הזורע.

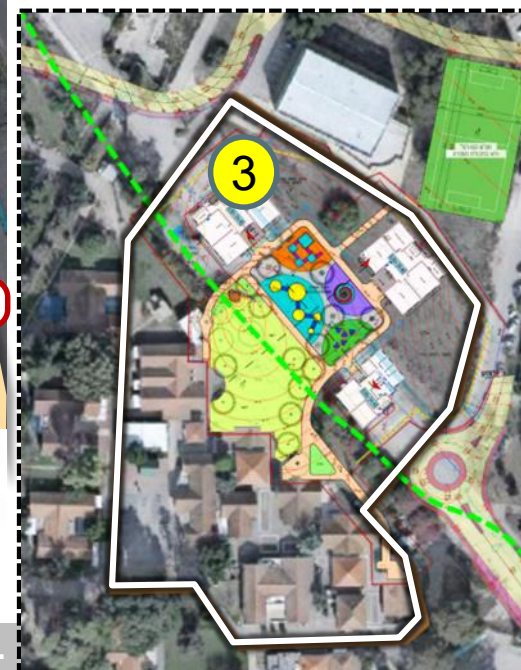
שמירה על

חיץ ירוק בין מגורים לתעשייה



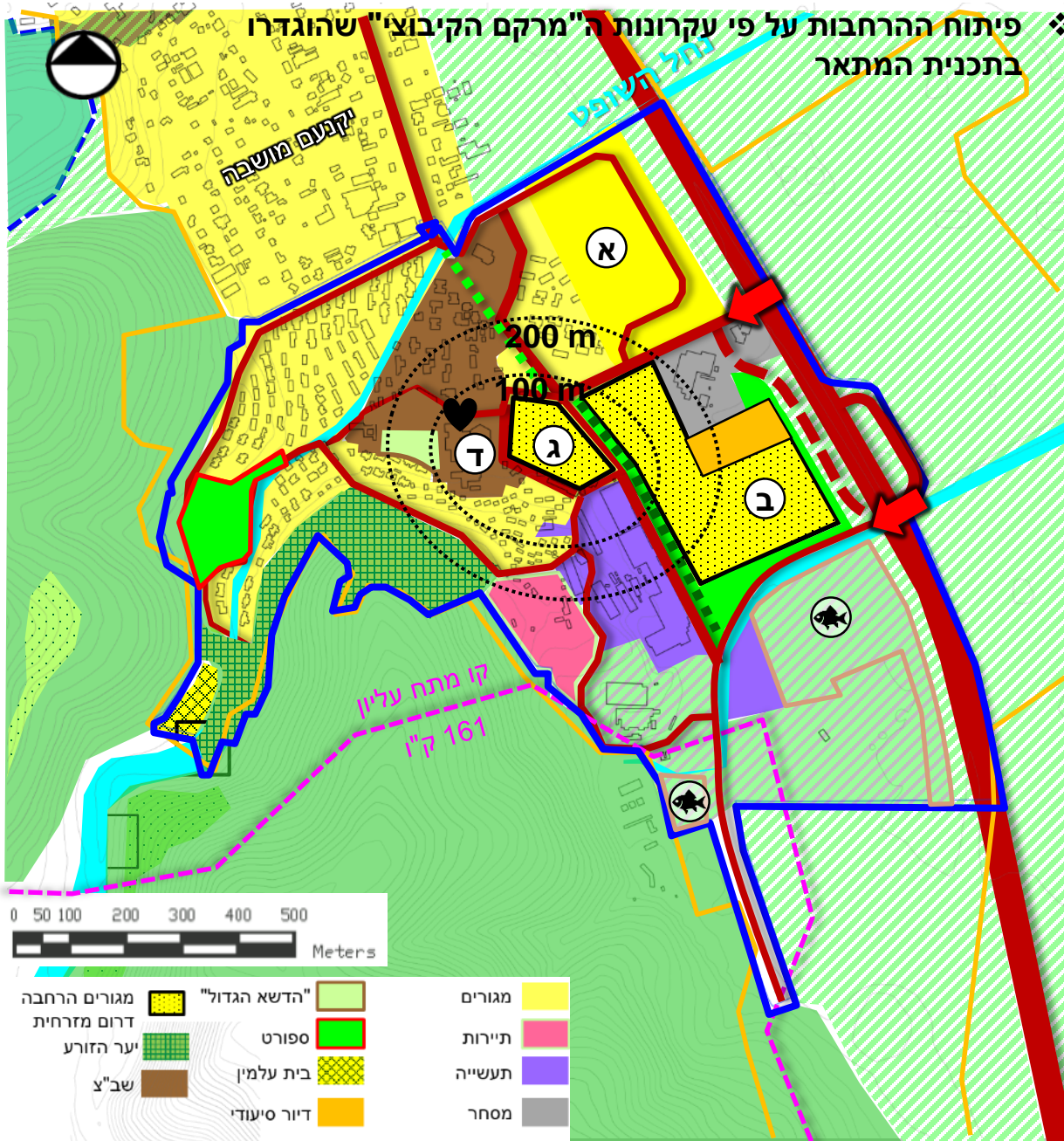
שלד שבילים מעגלי המחבר בין השטחים הפתוחים ליער הזורע

שלד תנועה היררכי





פיתוח ההרחבות על פי עקרונות ה"מרקם הקיבוצי" שהוגדרו בתכנית המתאר



פרישת המגורים בתכנית המאושרת לקיבוץ הינה איכותית בעקבות דיון עם הישוב ב-24.1.18 מוצעת השלביות הבאה לפיתוח ההרחבות:

א השלמת פיתוח הרחבה צפונית

ב פיתוח השכונה הדרום-מזרחית ללא תלות בהעתקת הרפת

ג פינוי הרפת ופיתוח למגורים

תוספת שטח בייעוד דיוור מוגן בכניסה לקיבוץ

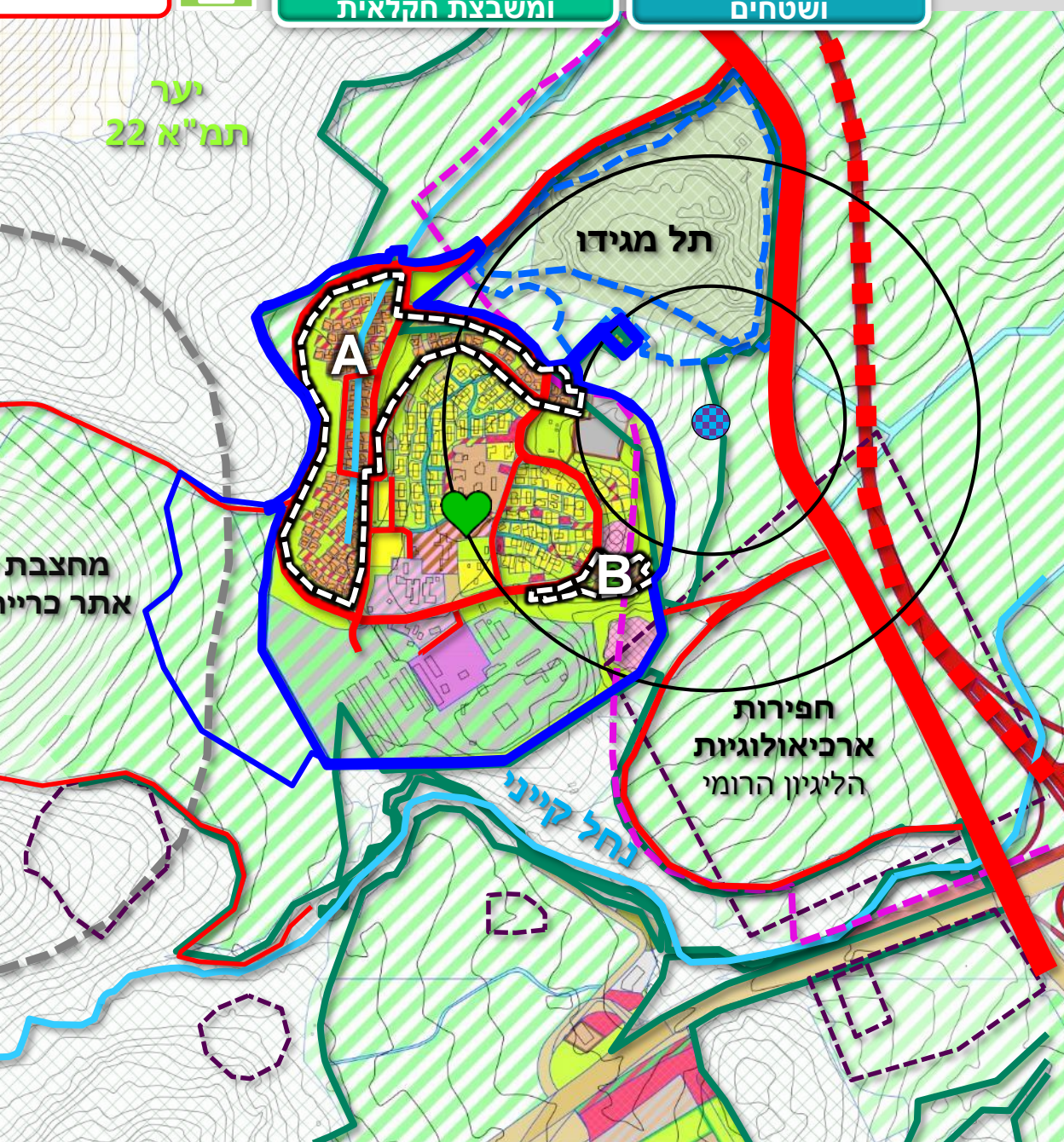
ד שילוב תעסוקה ומשרדים במבני ציבור קטנים, המשך פיתוח המסחר הקיים. תוספת שימושים ציבוריים נוספים למבני הציבור המרכזיים

שינוי ייעוד המדגה משטח חקלאי לשטח משקי – שטח זה יהיה משולב לחקלאות ומשק



קיבוץ מגידו מתחדש





תכניות תקפות	ג/17367 (2011)
--------------	----------------

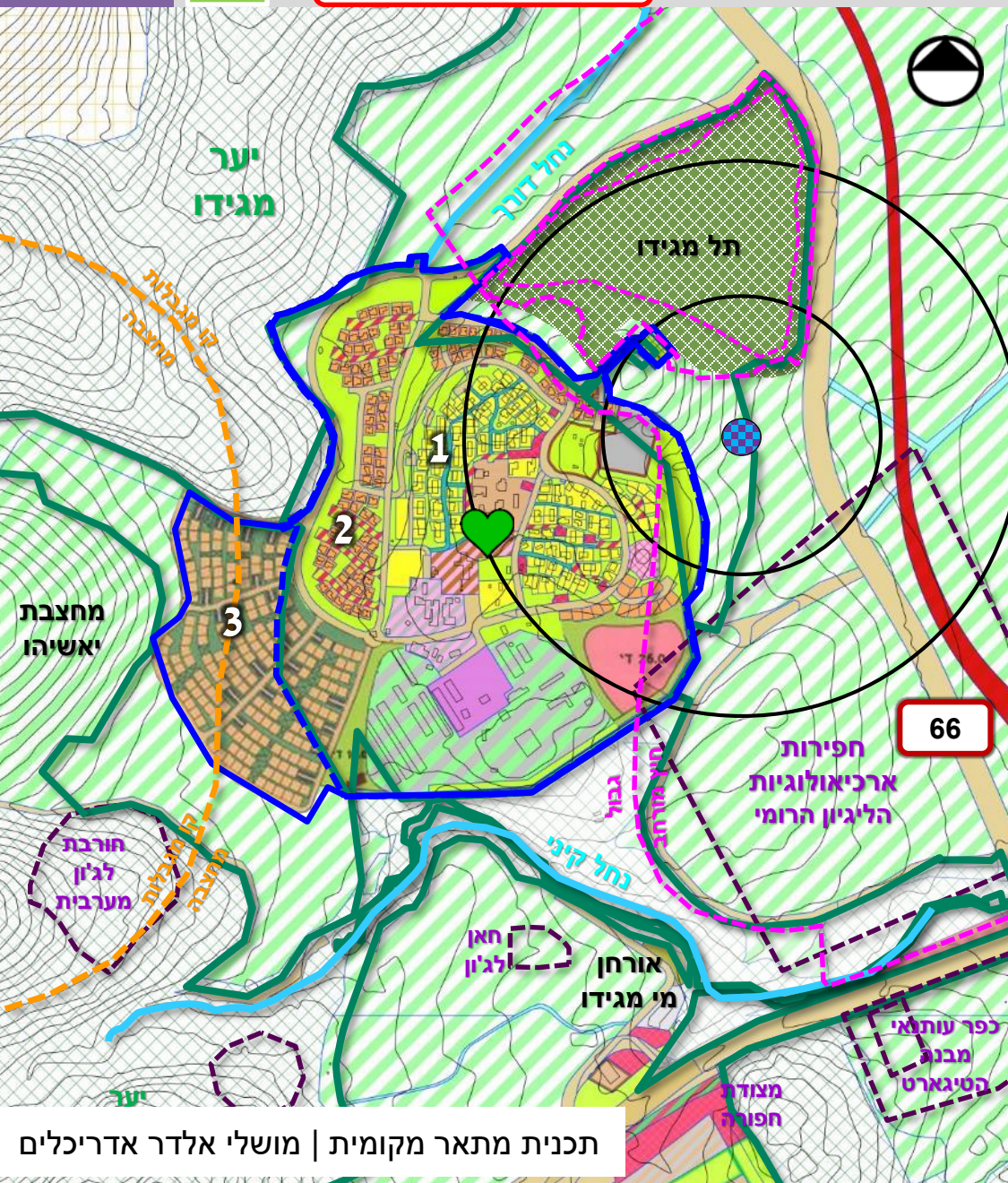
תכניות תקפות	ג/12412 (2005)
--------------	----------------

■ הרחבות למגורים:

A הרחבה קהילתית קיימת.

B הרחבה לבנים

ייעוד	
מגורים א	
מגורים ב'	
שטחי ספורט (בריכה)	
שטחי ספורט	
חקלאי	
בית עלמין	
שב"צ	
מרכז שירותים	
מסחר ותעסוקה	
תעשיה	
מבני משק	
מתקן הנדסי	



תיירות - פיתוח מוקד תיירות (26 ד' בית מלון בוטיק) בדרום הקיבוץ המשקיף לאתר הליגיון כחלק ממכלול צ. מגידו. מגורים - 170 יח"ד למיצוי קיבולת לפי תמ"א 35.

בשל מגבלות פיזיות רבות נבחנו ע"י הקיבוץ שתי חלופות להרחבה: חלופה 1 - תוספת 195 יח"ד (25 יח"ד מעבר לקיבולת תמ"א 170 1/35 יח"ד) בדרום-חורג לתחום מגבלות המחצבה

מגורים - מיצוי קיבולת			
סה"כ	תוספת יח"ד בת. בהכנה	יח"ד מאושרות	
156	0	156	1 בקיבוץ הותיק
124	0	124	2 הרחבות קיימות
195	+195	-	3 הרחבה דרומית מוצעת
475	195	280	סה"כ
שטחים מניבים (ד'ס)			
שטח מוצע	שטח מאושרים	תוספת שטח בתכנית בהכנה	בתכנית בהכנה
16.4	16.4		תעשיה ומלאכה
18.6	18.6		תעסוקה ומסחר
26	-	+26	תיירות
14.3	14.3*		אורחן מי מגידו
75.3	49.3	+26	סה"כ

תכנית מתאר מקומית | מושלי אלדר אדריכלים



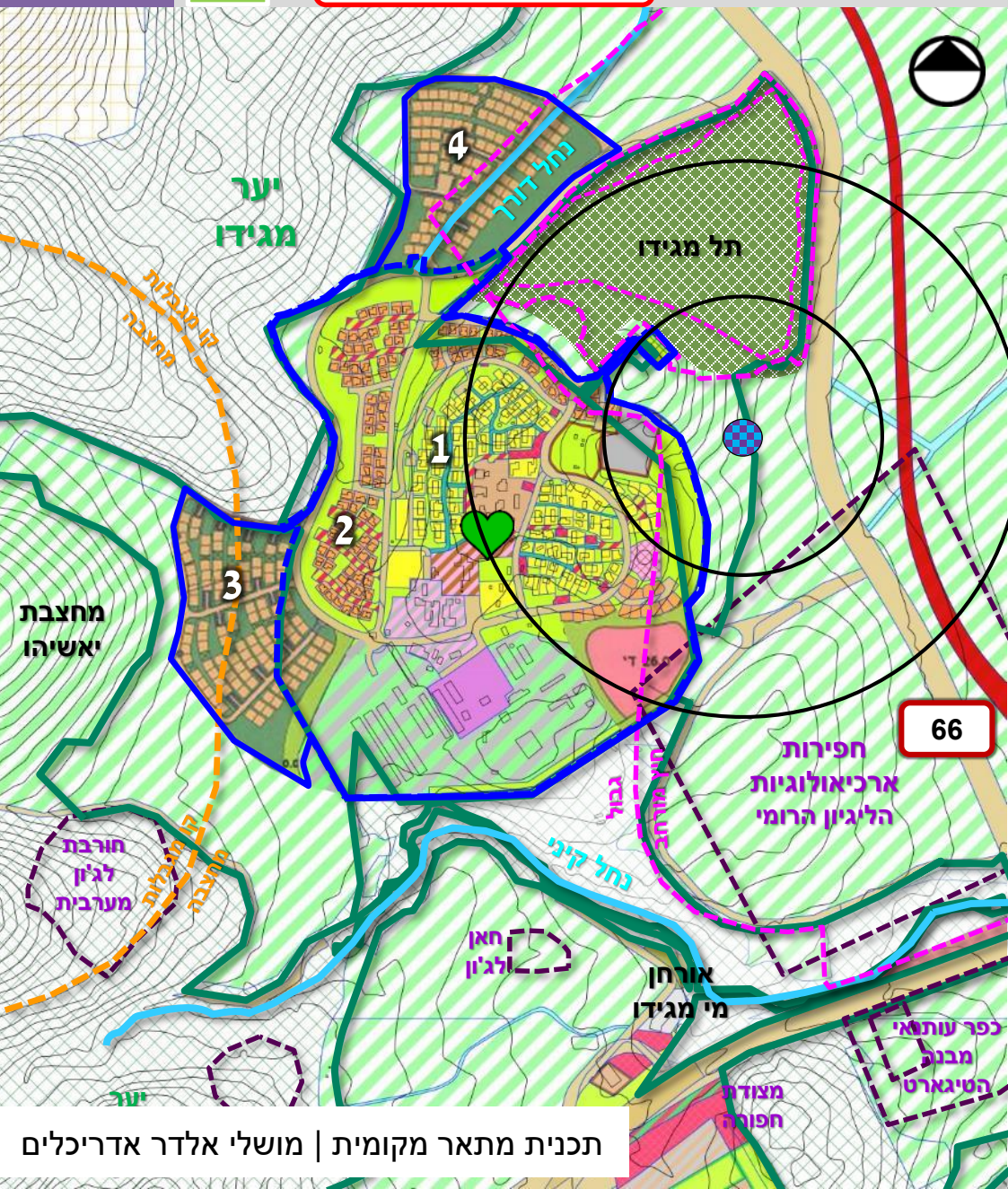
חלופה 2 -

תוספת 205 יח"ד (מעבר לקיבולת תמ"א 170 1/35 יח"ד) ב-2

חלקים

✓ חלק א' - בדרום - חופף את תחום מגבלות המחצבה

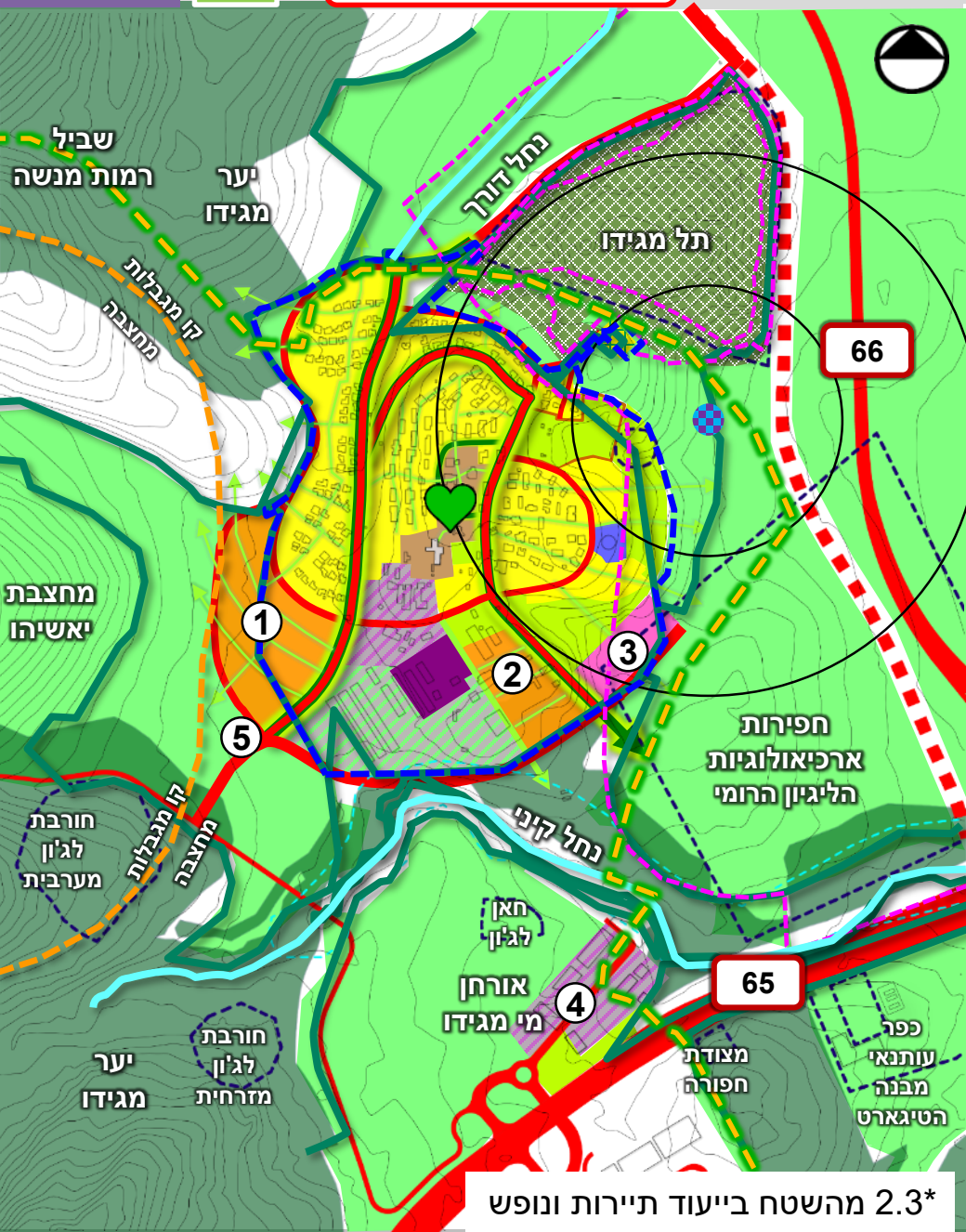
✓ חלק ב' - בצפון - ההרחבה המוצעת לגן לאומי (רט"ג)



מגורים - מיצוי קיבולת			
סה"כ	תוספת יח"ד בת. בהכנה	יח"ד מאושרות	
156	0	156	1 בקיבוץ הותיק
124	0	124	2 הרחבות קיימות
110	+110	-	3 הרחבה דרומית מוצעת
95	+95	-	4 הרחבה צפונית מוצעת
485	205	280	סה"כ

שטחים מניבים (ד')			
שטח מוצע בתכנית בהכנה	תוספת שטח בתכנית בהכנה	שטח מאושרים	
16.4		16.4	תעשיה ומלאכה
18.6		18.6	תעסוקה ומסחר
26	+26	-	תירות
14.3		14.3*	אורחן מי מגידו
75.3	+26	49.3	סה"כ

תכנית מתאר מקומית | מושלי אלדר אדריכלים



2.3* מהשטח בייעוד תיירות ונופש

1 הרחבת מגורים דרום מערבית (צפ' 2.5 יח"ד לד') ע"ח חלק משטחי משק שאינה חורגת מתחום מגבלות המחצבה

2 הרחבת מגורים (צפ' 2.5 יח"ד לד') ע"ח שטחי משק

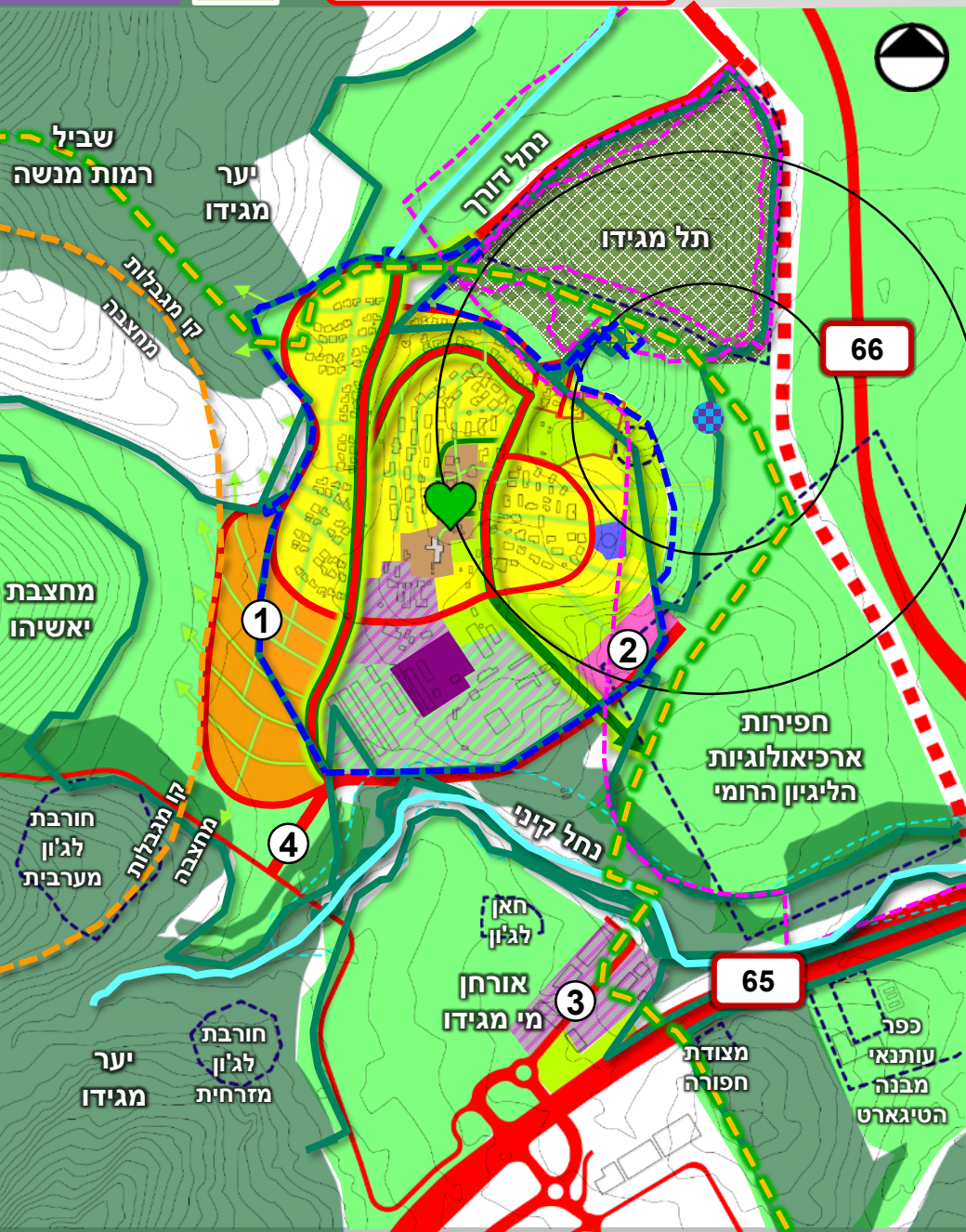
3 מתחם תיירות 15 ד' (מלון בוטיק/חדרי אירוח) ע"ח שטח הנדסי לא בשימוש בחריגה אל גבול החיץ

4 הרחבת אורחן מי מגידו - מסחר תיירותי

5 כניסה מוצעת למתחם תיירות מדרום דרך אורחן מי מגידו

מגורים (ד' + יח"ד)			
יח"ד	שטח (ד')		
120	60	הרחבה דרום מערבית	1
50	25	הרחבת משק	2
170	85	סה"כ	

שטחים מניבים (ד')			
שטח מוצע	תוספת במתאר	שטח מאושרים	
16.4	0	16.4	תעשייה ומלאכה
25.6	+7	18.6	תעסוקה ומסחר
15	+15	-	תיירות
23	+8.7	14.3*	אורחן מי מגידו
80	+30.7	49.3	סה"כ



1 הרחבת מגורים דרום מערבית (צפ' 2.5 יח"ד לד') ע"ח חלק משטחי משק שאינה חורגת מתחום מגבלות המחצבה

2 מתחם תיירות 15 ד' (מלון בוטיק/חדרי אירוח) ע"ח שטח הנדסי לא בשימוש

3 מי מגידו - מסחר תיירותי

4 כניסה מוצעת למתחם תיירות מדרום דרך אורחן מי מגידו

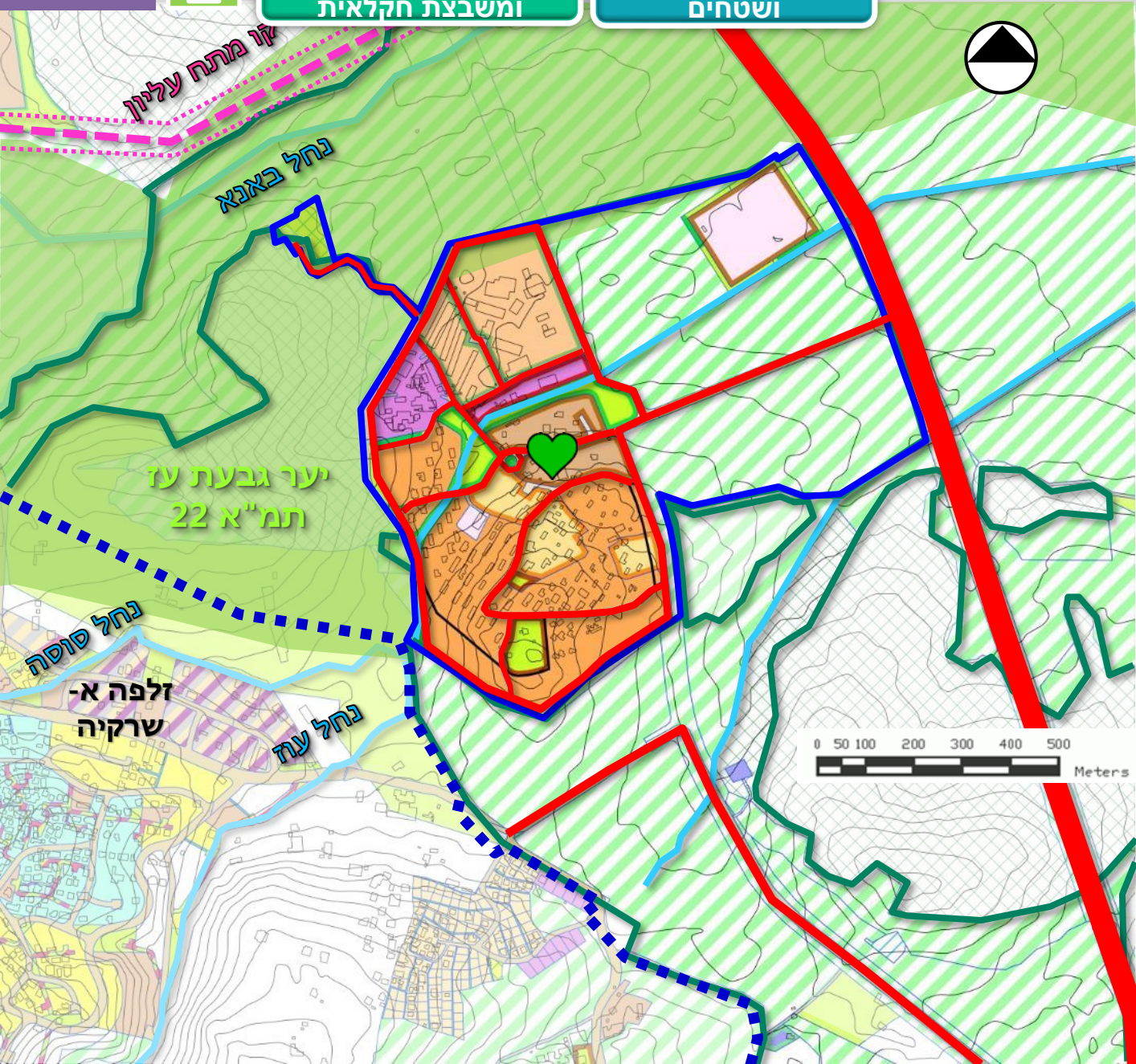
מגורים (ד' + יח"ד)			
יח"ד	שטח (ד')		
170	85	הרחבה דרום מערבית	1

שטחים מניבים (ד')			
שטח מוצע	תוספת במתאר	שטח מאושרים	
16.4	0	16.4	תעשייה ומלאכה
25.6	+7	18.6	תעסוקה ומסחר
15	+15	-	תיירות
23	+8.7	14.3*	אורחן מי מגידו
80	+30.7	49.3	סה"כ



קיבוץ גבעת עוז מתחדש

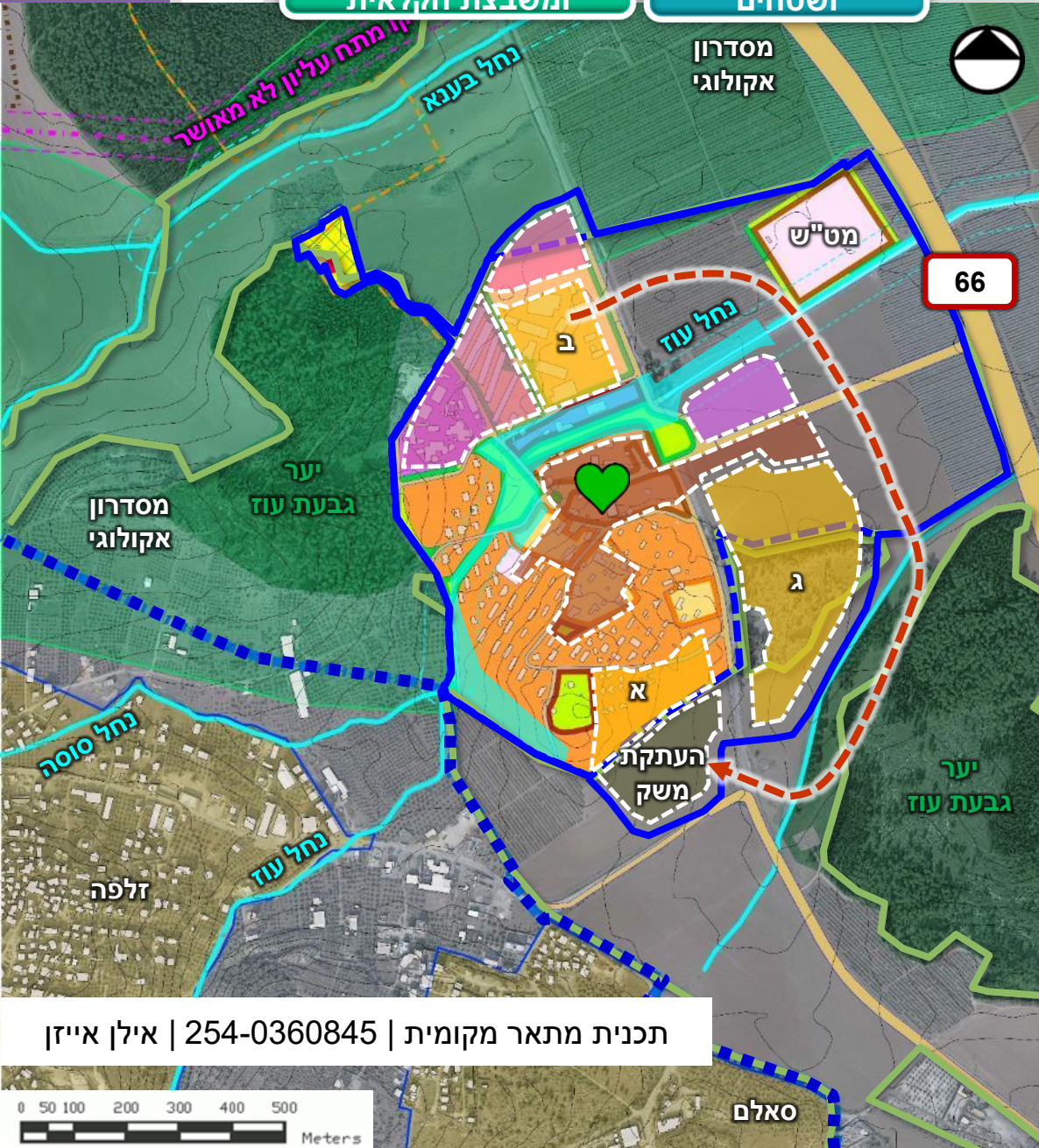




- תחום שיפוט מועצה איזורית מגידו
- תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות
- מגורים
- מגורים מיוחד
- דרך מאושרת
- מבנים ומוסדות ציבור
- קרקע חקלאית
- שטח ציבורי פתוח
- פרטי פתוח
- ספורט ונופש
- תעשייה
- מלאכה
- מבני משק
- שירותים
- מתקן הנדסי
- נחל/תעלה/מאגר מים
- גן לאומי
- בית עלמין
- יער נטע אדום קיים
- משבצת חקלאית
- עורק ניקוז במחוז צפון
- קו מתח עליון
- מסדרון אקולוגי



❖ קיבוץ מתחדש משנת 2016, מעוניין בקליטה לחברות של בני קיבוץ וחיצוניים



הרחבת תחום הפיתוח

תוספת 180 יח"ד (עד לקיבולת תמ"א 1/35
450 יח"ד) ב-3 שלבים:

- ✓ **שלב א** – מימוש חלק מתוכנית מאושרת.
- ✓ **שלב ב'** – שינוי יעוד ממשק למגורים (העתקת משק).
- ✓ **שלב ג** – פיתוח מזרחה (מותנה בהסטת כביש 66)

שטחים מניבים

- הרחבת שטח תעשייה/תעסוקה (מפעל אורמור) מזרחה במקום חלק משטחי משק
- העתקת המשק דרומה.
- פיתוח שטח לתעסוקה/תעשייה/מסחר מזרחה.

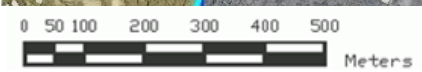
לב הקיבוץ

- הסדרה והרחבת לב הקיבוץ תוך שמירה על מאפייני המירקם הקיבוצי ותוספת שטחי ציבור מזרחה
- הסדרת רצועת נחל עוז ופיתוח שצ"פ לאורכו

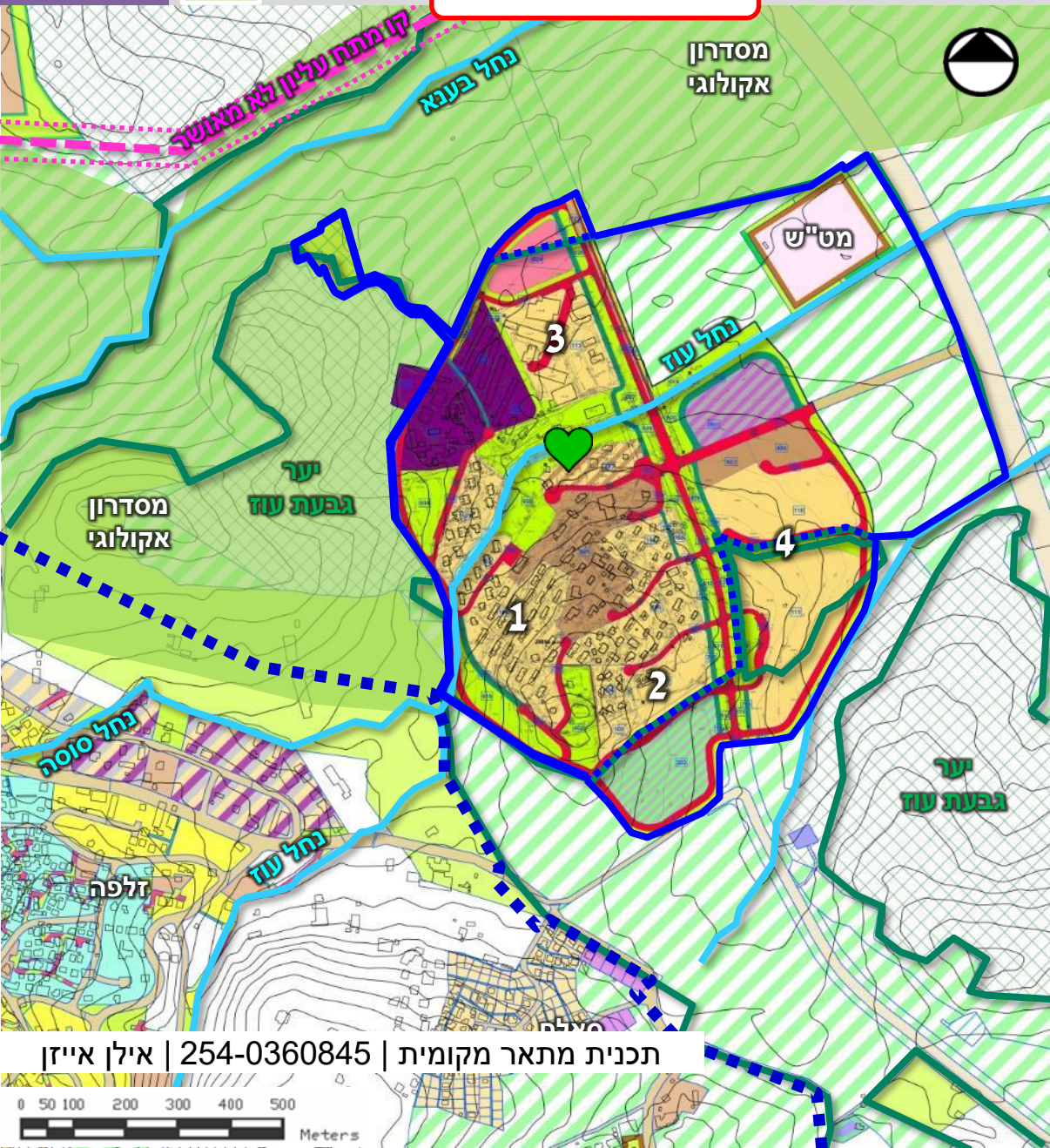
תיירות

- פיתוח מוקד תיירות בצפון הקיבוץ כחלק ממכלול צ. מגידו.

תכנית מתאר מקומית | 254-0360845 | אילן איזן



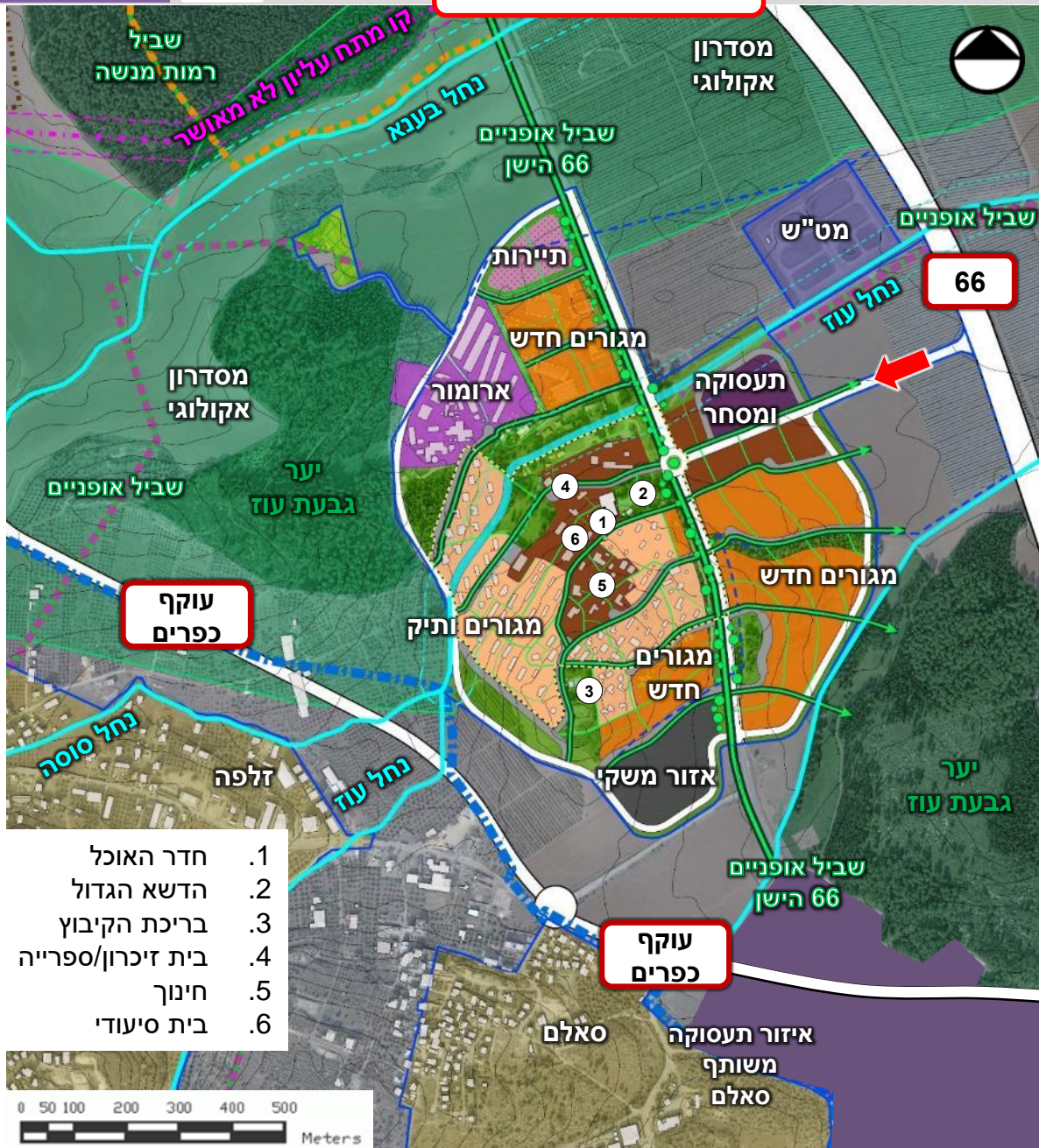
סאלם



מגורים - מיצוי קיבולת			
היקף יח"ד בתכנית בהכנה	תוספת יח"ד בתכנית בהכנה	יח"ד מאושרות מפורטות	
152	-118	270	1 מפורט בקיבוץ הותיק
50	+50		2 שלב א (מימוש חלק מתוכנית מאושרת)
70	+70	-	3 הרחבת המשק (צפונית)
178	+178	-	4 הרחבה מזרחית
450	180	270	סה"כ

שטחים מניבים			
שטח מוצע בתכנית בהכנה	תוספת שטח בתכנית בהכנה	שטח בתכנון מפורט ('ד')	
44	+12	32	תעשייה ומלאכה
20	+20	-	תעסוקה ומסחר
13	+13	-	תיירות
77		32	סה"כ

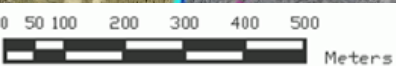
תכנית מתאר מקומית | 254-0360845 | אילן אייזן



- ❖ **מגורים** – מיצוי תמ"א 1/35 בשלבויות וקליטה הדרגתית
- ❖ **פיתוח הכלכלה המקומית** – הוספת מוקד תיירות ומוקד תעסוקה ומסחר סמוך לכניסה
- ❖ **בהרחבה** – יצירת מרקם דומה למרקם הקיבוצי המבוסס על הליכה רגלית עם הקצאה מינימלית לדרכי גישה ויצירת מקבצי חניה משותפים
- ❖ **שדרה קיבוצית ראשית** – בממשק עם לב הקיבוץ, עם עסקים קטנים ושכונות מגורים חדשות השדרה מקושרת בשני קצותיה לדרך 66 הישנה שתפותח כשביל אופניים.
- ❖ **מערכת שבילי הולכי רגל וצירי מבט** המקשרת בין השדרה הראשית אל השימושים השונים בקיבוץ הקיבוץ ואל השטחים הפתוחים הסובבים לרבות קישוריות לשביל רמות מנשה ואל מוקד צומת מגידו

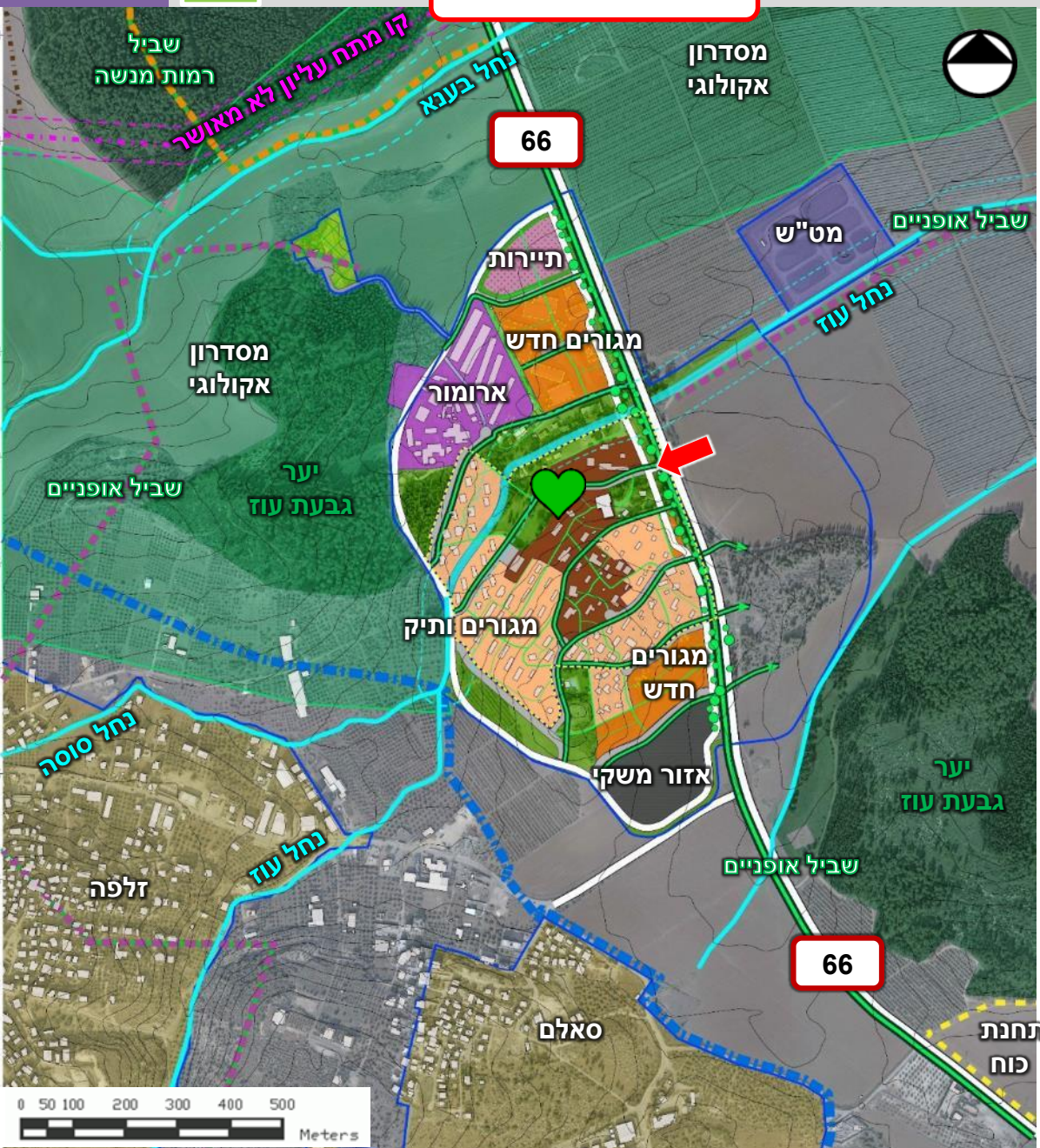
	ציר הליכה ראשי		תעשייה		מגורים – קיים
	ציר הליכה משני		מלאכה		מגורים – מוצע
	שביל		תעסוקה		שטח ציבורי – לב הקיבוץ
	מסדרון אקולוגי		משק		שטח פתוח
	יער		תיירות		מתקנים הנדסיים
	נחל		מתקנים הנדסיים		
	שביל טיול				

1. חדר האוכל
2. הדשא הגדול
3. בריכת הקיבוץ
4. בית זיכרון/ספרייה
5. חינוך
6. בית סיעודי





חזרה למכלול מגידו

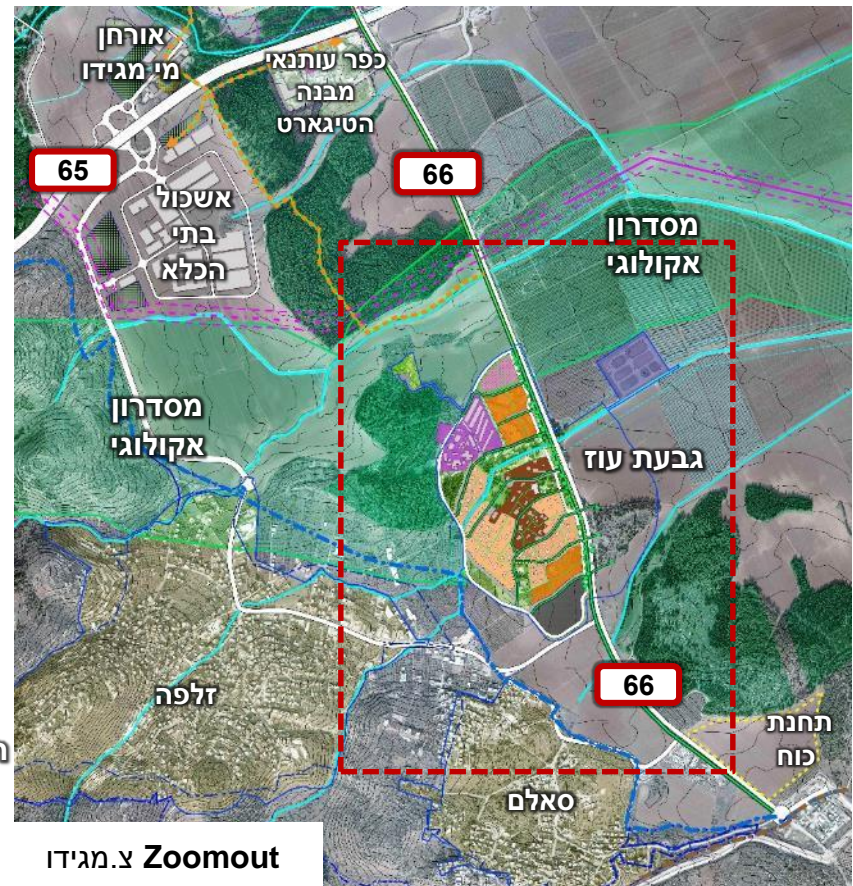


קיבוץ גבעת עוז | שלביות פיתוח | שלב א

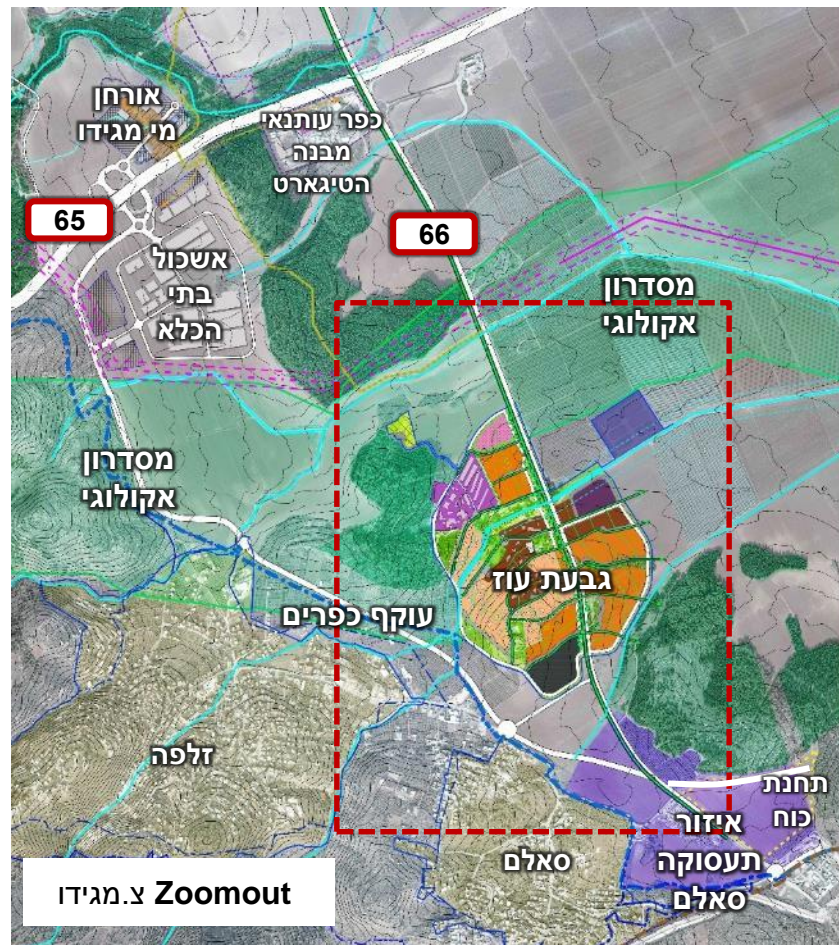
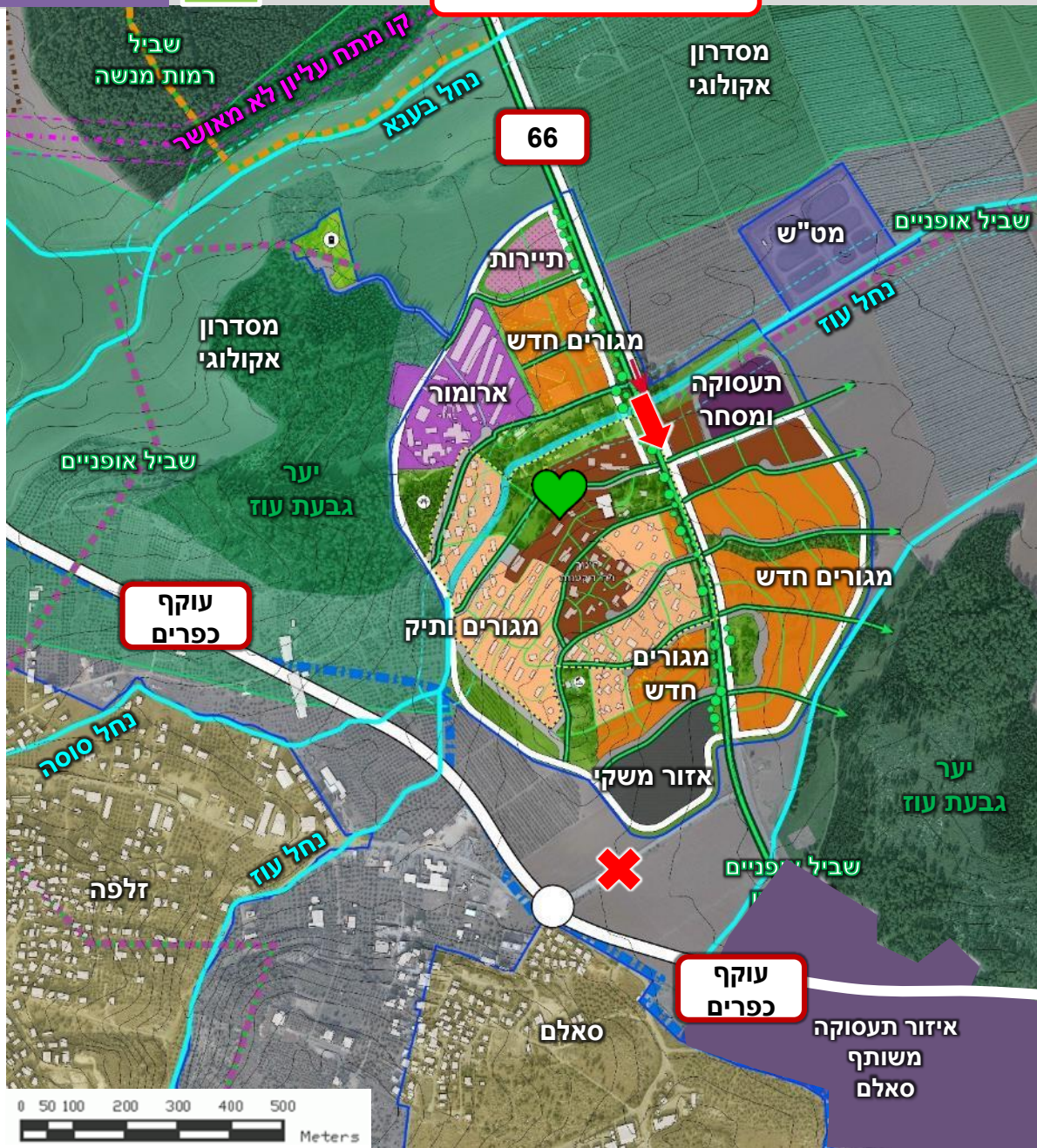
- ההרחבה המזרחית – תלויה בהסטת כביש 66 מזרחה.
- מועד להסטת הכביש בפועל - אינו ידוע ועלול לעקב את ההרחבה של הקיבוץ.

שלב א

- ✓ פיתוח הרחבות ממערב לכביש 66 הקיים הכניסה לקיבוץ במקומה הנוכחי
- ✓ מערך הדרכים בקיבוץ נשען על כביש מקביל קיים



Zoomout צ.מגידו



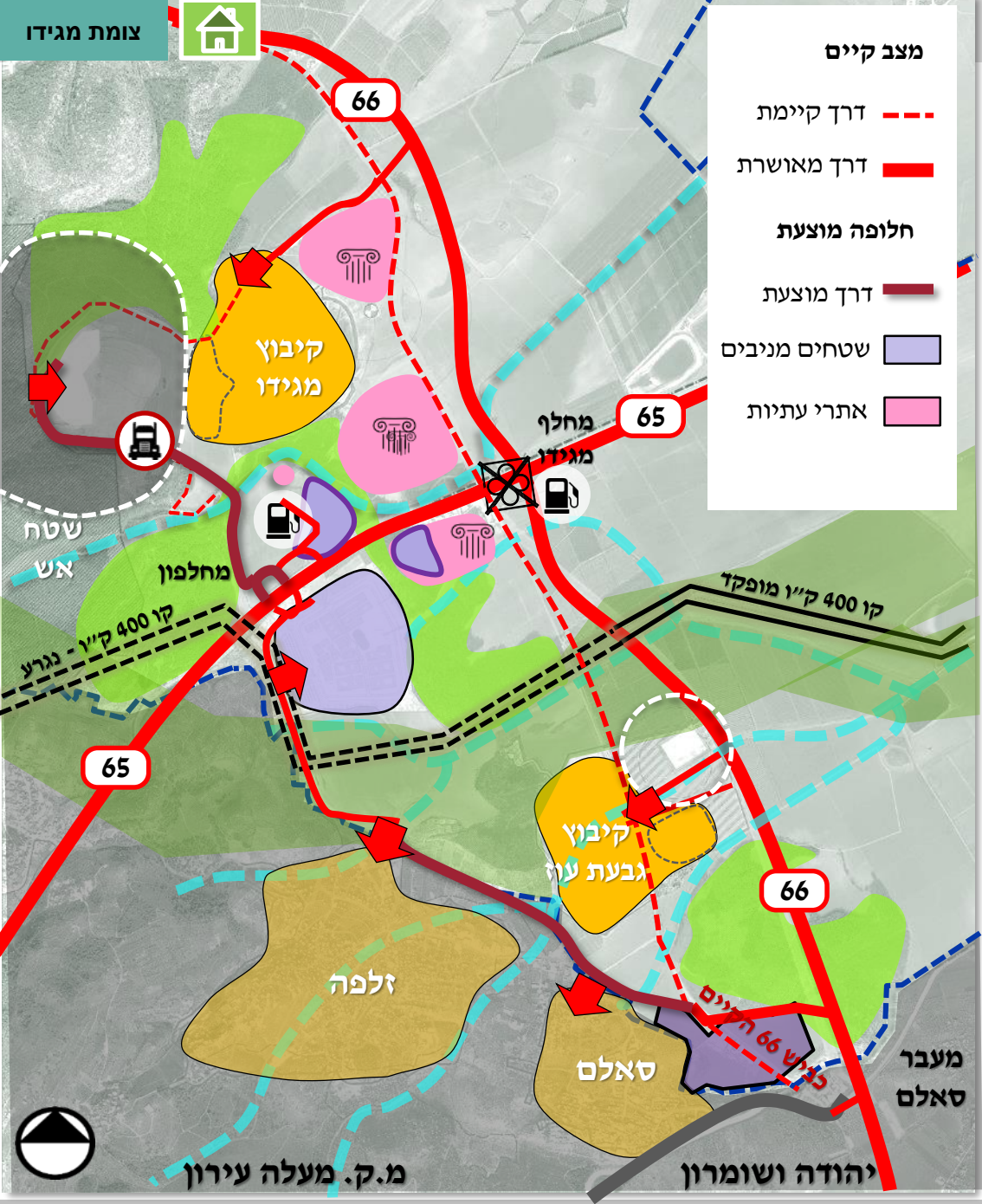
שלב ב - פיתוח הרחבות מזרחיות

- ✓ כביש עוקף כפרים המוצע כחלק מפיתוח מוקד צומת מגידו בתוכנית המתאר יאפשר גישה אל מעבר סאלם.
- ✓ הכניסה לקיבוץ מכביש 66 הקיים כחלק ממערך הדרכים של הקיבוץ.



צומת מגידו

דיווח בהמשך לוועדת היגוי 2



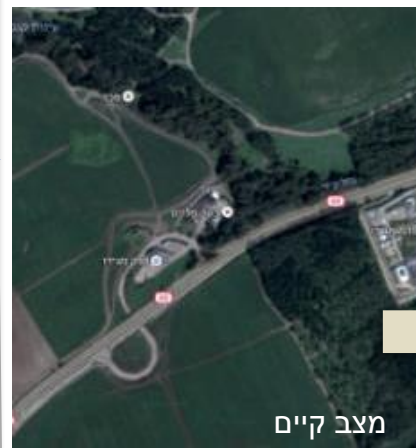
22.10.2017 - פגישה עם נת"י

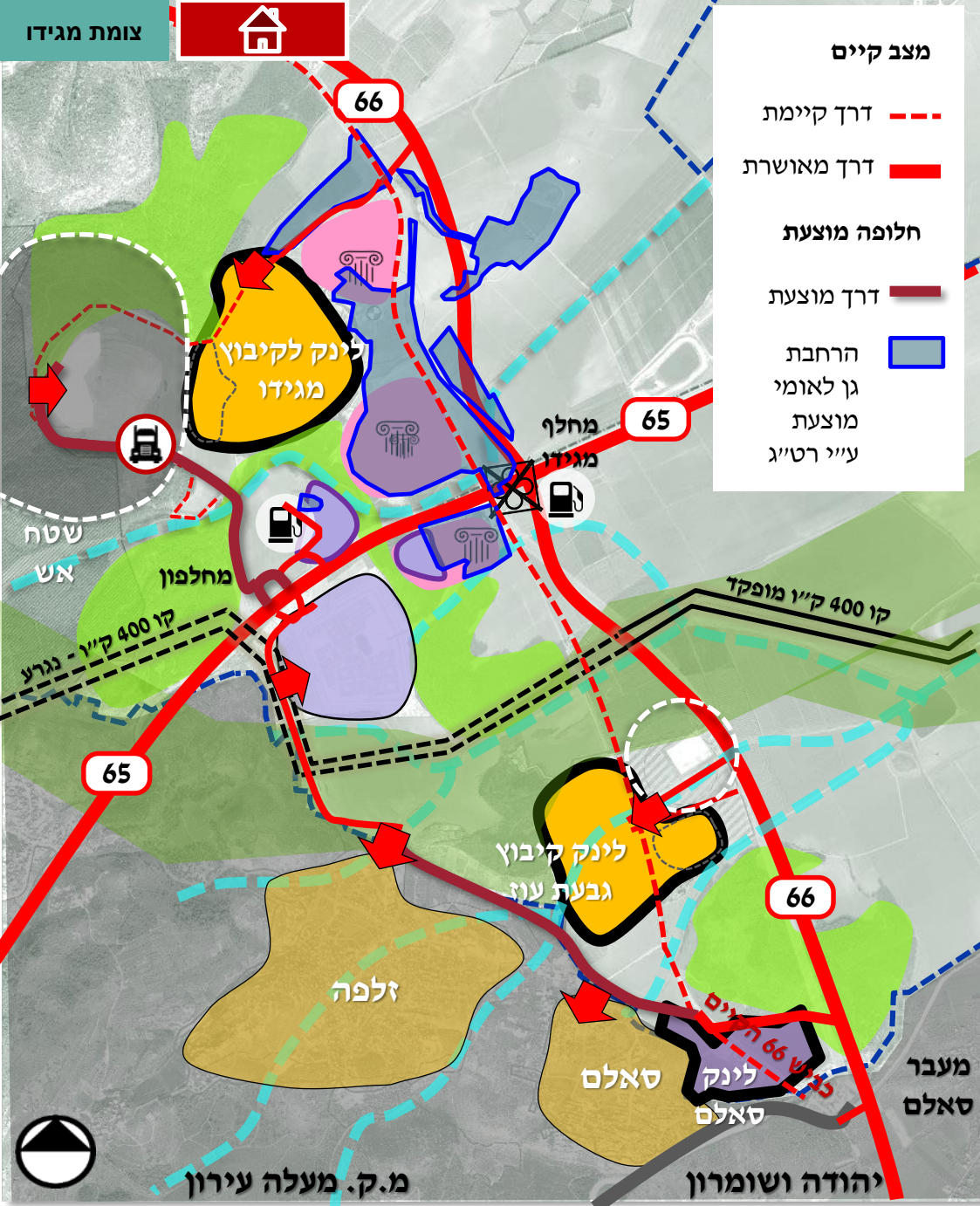
- צוות התכנון התבקש לבחון את היקפי התנועות הצפויות במחלפון עפ"י הפרוגרמה המוצעת בתכנית המתאר, ביחס לקיבולתו



בחינת היקפי התנועה העתידיים הצפויים במחלפון לאור הפיתוח העתידי:

- בגישות למחלפון תשמר רמת תפקוד נאותה
- לא צפויה בעייה תנועתית במחלפון האורחן
- מוצע לשדרג את המחלפון כדי שיעמוד בסטנדרטים עדכניים לרבות הסדרת מדרכות ושביל אופניים בחציה.





פגישה עם רט"ג

הצגת יוזמה להרחבת הגן הלאומי

22.11.2017

- ההרחבה כוללת את מתחם תל מגידו, מחנה הלגיון, אמפיתיאטרון רומי, חאן לג'ון, אתרי נחל קיני, כפר עותנאי, והכנסייה הקדומה בכלא מגידו.
- רט"ג ביקשו לעגן את ההרחבה כחלק מתכנית המתאר

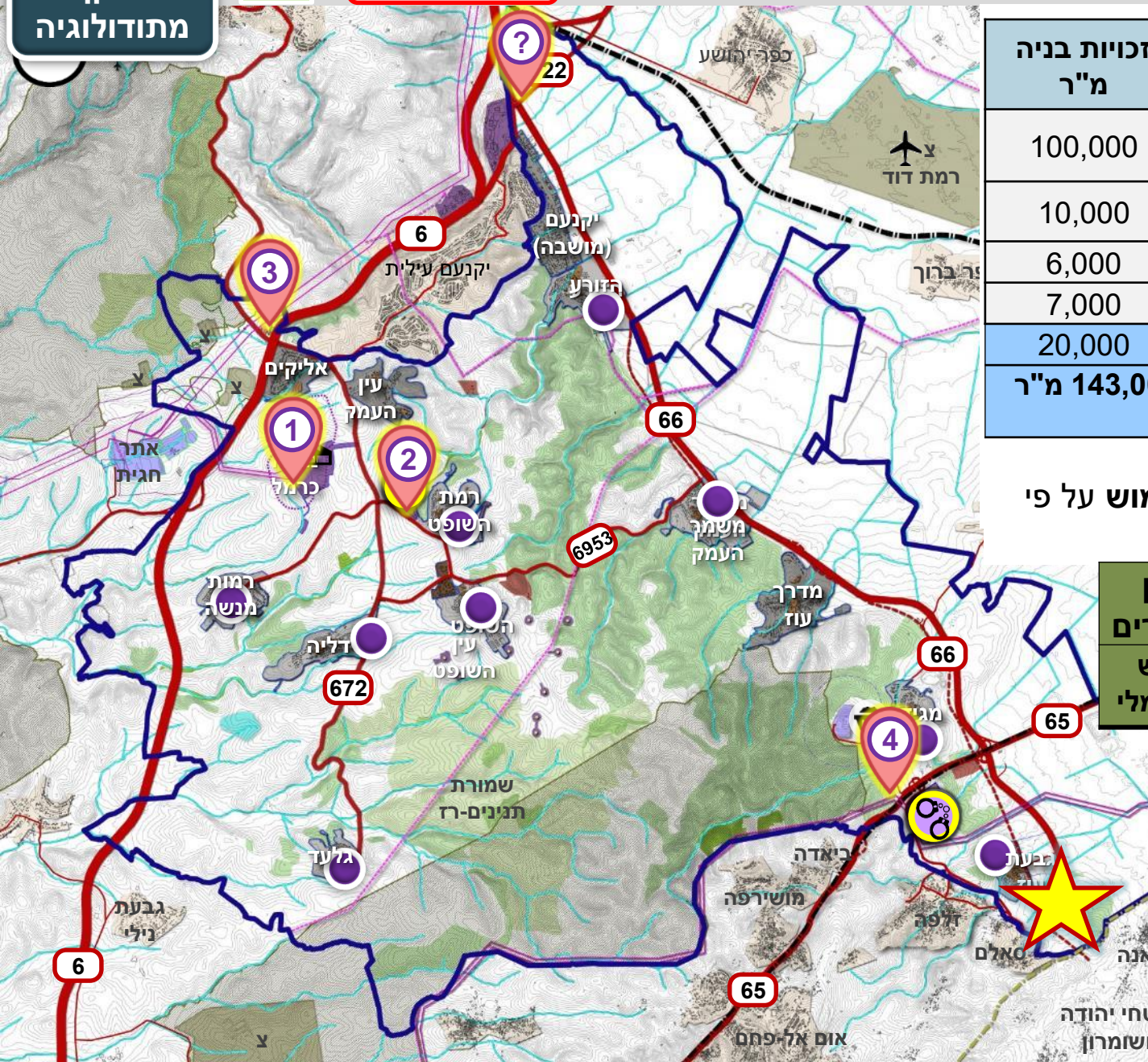
לפירוט הצעת רט"ג

יש לערוך תיאום בין הגורמים השונים: רט"ג, רשות העתיקות, קק"ל, המועצה וקיבוץ מגידו על מנת לייצר מרחב התואם את כוונות הפיתוח של המועצה תוך שילוב העתיקות כחלק מהפיתוח המוצע.



אזור תעסוקה סאלם

דיווח בהמשך לוועדת היגוי 2



זכויות בניה מ"ר	מוקדי תעסוקה/מסחר/ תיירות מוצעים	
100,000	אזור תעסוקה כרמל שלב ב'(מגידו)	1
10,000	מתחם המועצה (תוספת שטחים)	2
6,000	צומת אליקים	3
7,000	צומת מגידו	4
20,000	תיירות(פיזור ברחבי המועצה)	5
סה"כ מוצע 143,000 מ"ר		
(לפני הפעלת מקדמי מימוש)		

על זכויות בניה אלה הופעלו מקדמי מימוש על פי 3 תרחישים:

שטחים בחוסר (-) / בעודף (+)	תרחיש זהיר	תרחיש אופטימי	אין חוסרים
	-92,550	-25,240	0
	תרחיש זהיר	תרחיש אופטימי	מקסימלי

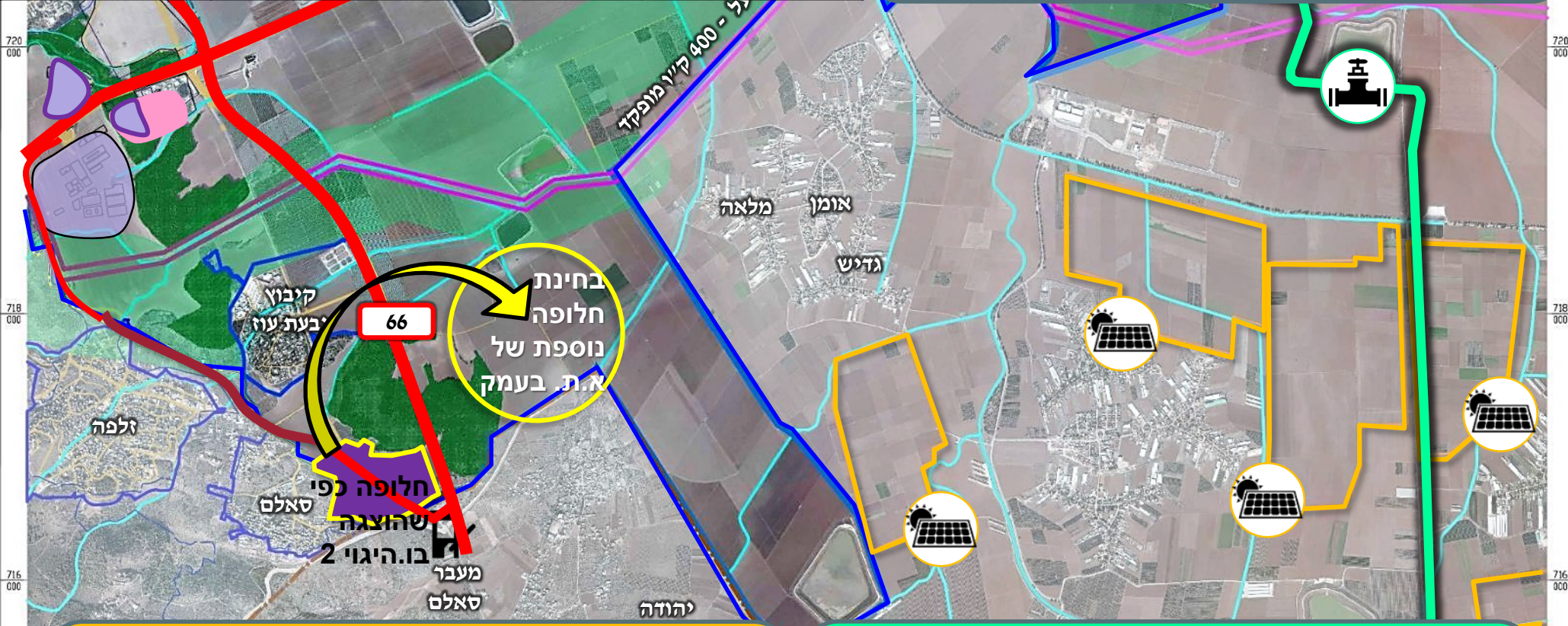
- נדרש לאתר שטח מניב נוסף.
- מוצע להקים אזור תעסוקה משותף למועצה אזורית ומעלה עירון בו נדרש להשלים בין 25,000-93,000 מ"ר בנוי



סה"כ תוספת מ"ר בנוי מקסימלית הנדרשת על פי תכנית המתאר	93,000 (מ"ר) 60%
לטובת הכנסות עבור המועצה בלבד	210 ד' ברוטו
סה"כ שטח א.ת. משותף למגידו ולמועצות נוספות	420 ד' ברוטו

• בחלופה שליד מעבר סאלם שטחי תעסוקה הינם מוגבלים בגודלם (קרבה לישובים, יערות)

• מסיבה זו נבחנה חלופה נוספת למיקום אזור תעסוקה בעמק בשטחי משבצת ק.גבעת עוז.



בחינת חלופה נוספת של א.ת. בעמק

66

• תת"ל 96- שדות פוטוולטאים (מחוץ למועצה): יוזמי הפרוייקט: 8 מושבי חבל תענך, 2 מושבי עמק המעינות וחברת מנורה מבטחים בסיוע תנועת המושבים.

סטטוס: נבחנות חלופות

• קו גז- בתוואי עפולה - ג'נין.

• סטטוס: הוחלט על חלופה נבחרת, יבחן התוואי סמוך לא.ת. חבר וסמוך לקו הירוק.



שימושים :

- ✓ תעסוקה ותעשיות נקיות לרבות תחנת כוח מוסקת גז טבעי
- ✓ ללא פינוי מטרדים מישובים הסמוכים.

השוואה בין חלופות

2

**חלופת העמק
490 ד'**

השטח "עוטף" את היער מבוסס על גבולות חלקות חקלאיות קיימות משבצת גבעת עוז

1

**חלופת מעבר סאלם
420 ד'**

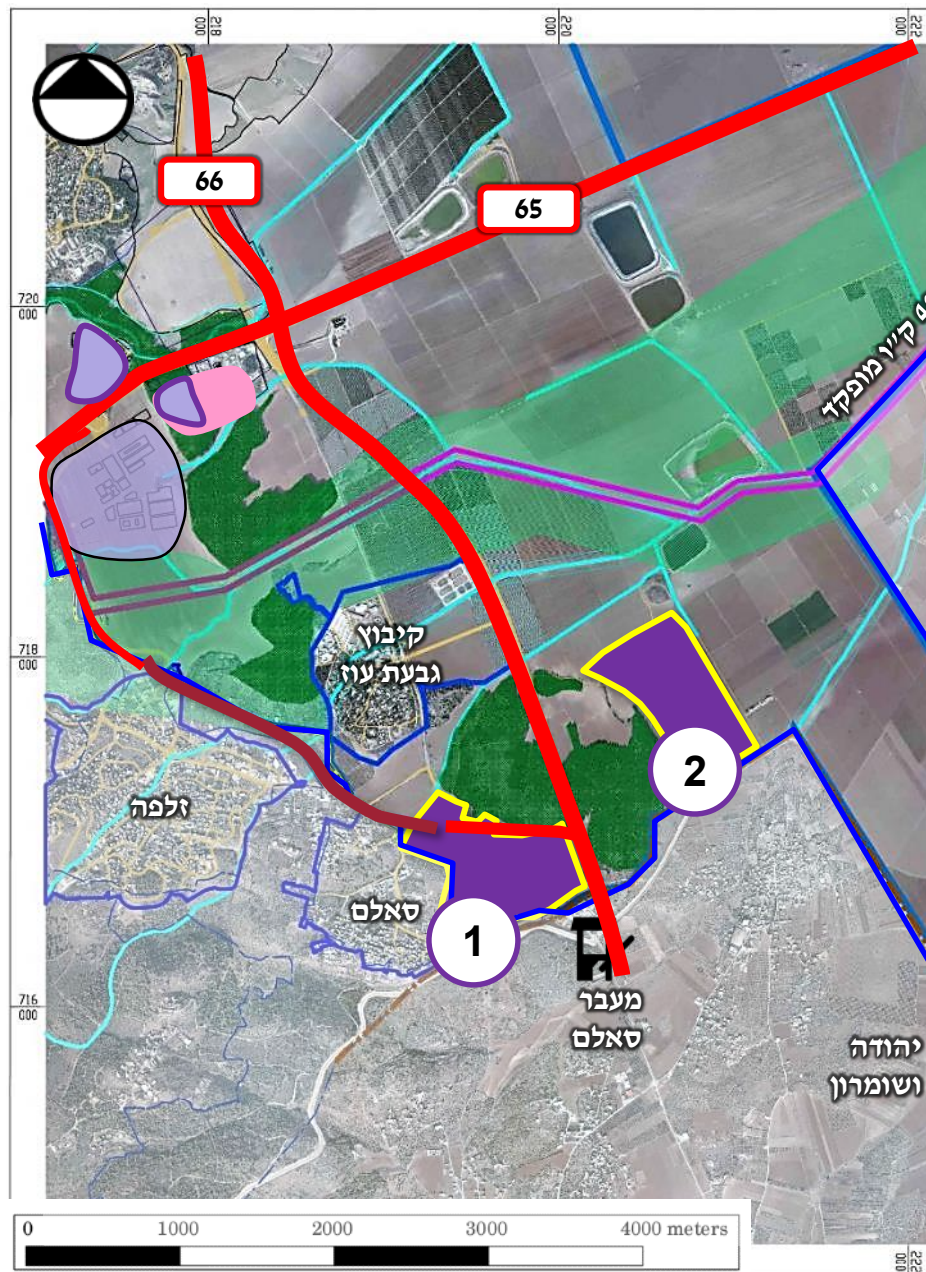
מיקום בהתאם למגבלות: יער, סאלם, יהודה ושומרון ונחל משבצת גבעת עוז

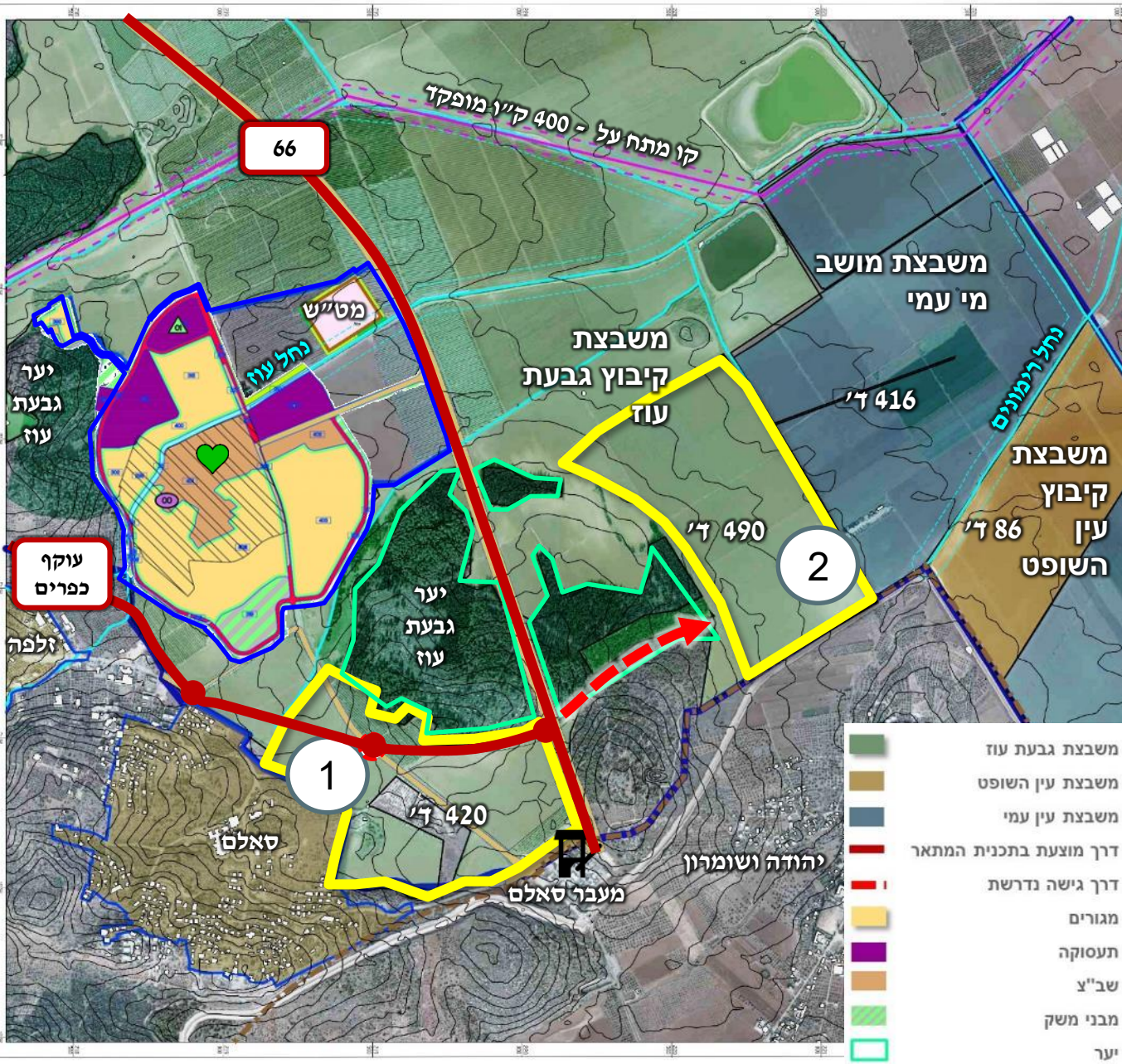
או

קריטריונים לבחינה

- מוגבלות השטח (גודל, מגבלות פיתוח)
- רגישות נופית / סביבתית
- נצפות
- זמינות הקרקע
- פוטנציאל מטרדים לישובים
- היקף פיתוח תשתיות נדרש

לסיכום בחינת החלופות



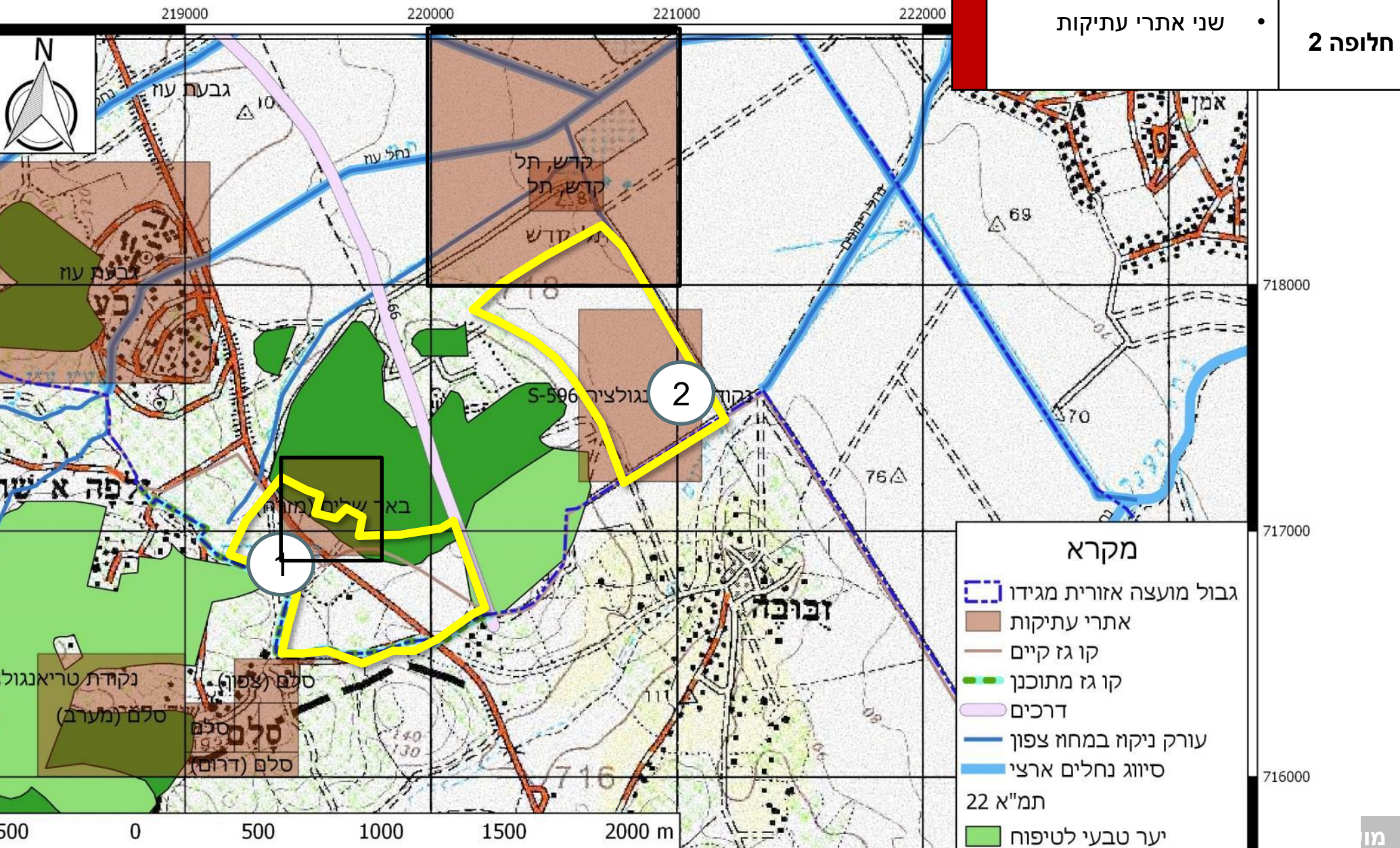


	<ul style="list-style-type: none"> שטח מוגבל בראייה עתידית, כלוא בין יער, ישובי סאלם, גבעת עוז ושטחי יהודה ושומרון 	חלופה 1
	<ul style="list-style-type: none"> שטח רחב - מסומנים כ-500 ד'. הגדלת השטח תהיה על משבצת של מושב מי עמי ו/או התקרבות לנחל ולמסדרון אקולוגי. 	חלופה 2

- משבצת גבעת עוז
- משבצת עין השופט
- משבצת עין עמי
- דרך מוצעת בתכנית המתאר
- דרך גישה נדרשת
- מגורים
- תעסוקה
- שב"צ
- מבני משק
- יער

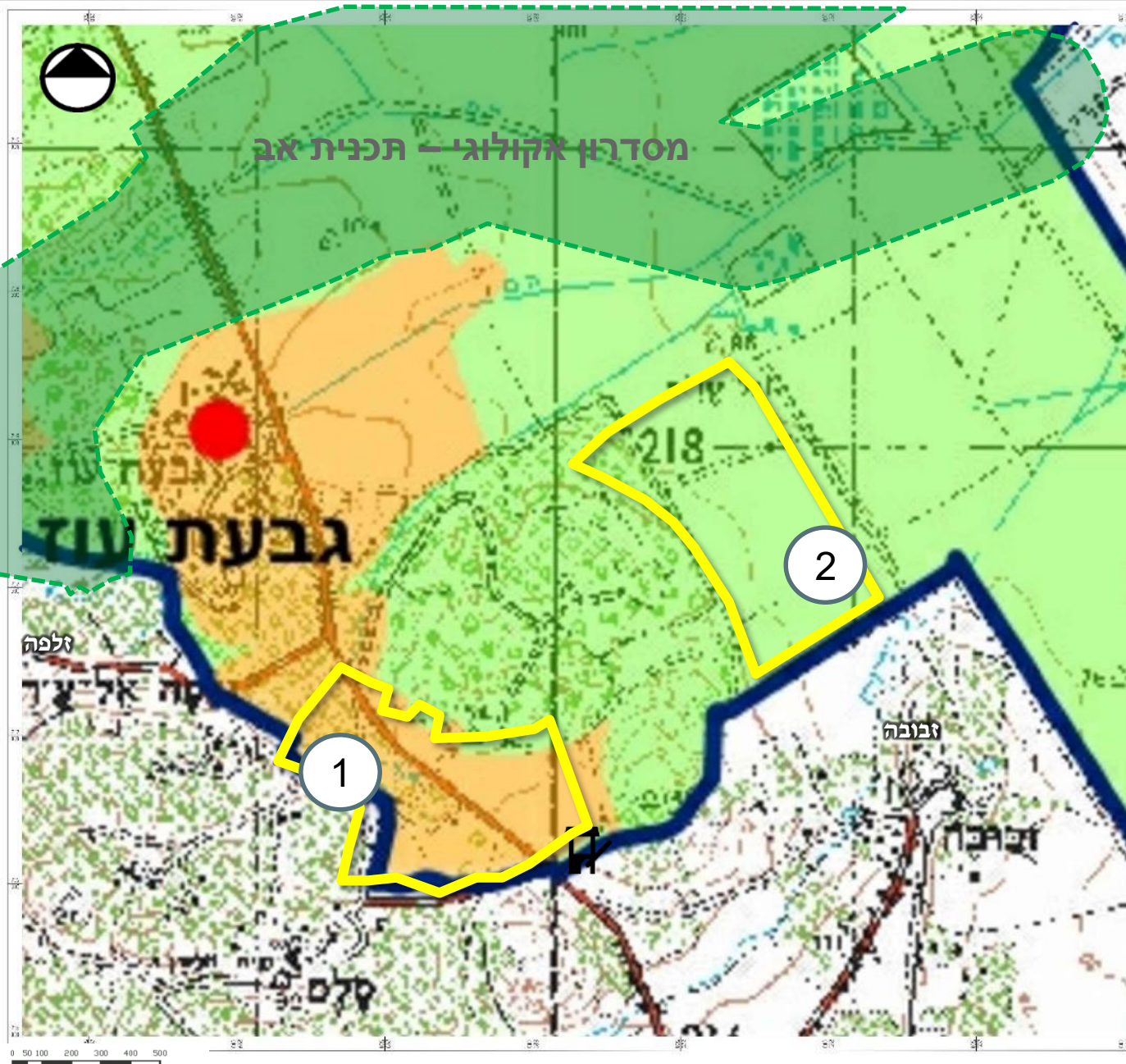


	• כמעט ללא עתיקות	חלופה 1
	• שני אתרי עתיקות	חלופה 2



מקרא

- גבול מועצה אזורית מגידו
- אתרי עתיקות
- קו גז קיים
- קו גז מתוכנן
- דרכים
- עורק ניקוז במחוז צפון
- סיווג נחלים ארצי
- 22 תמ"א
- יער טבעי לטיפוח



מסדרון אקולוגי – תכנית אב

גבעת שז

אלפה

זבנבה

זבנבה

1

2

מרחב ביוספרי

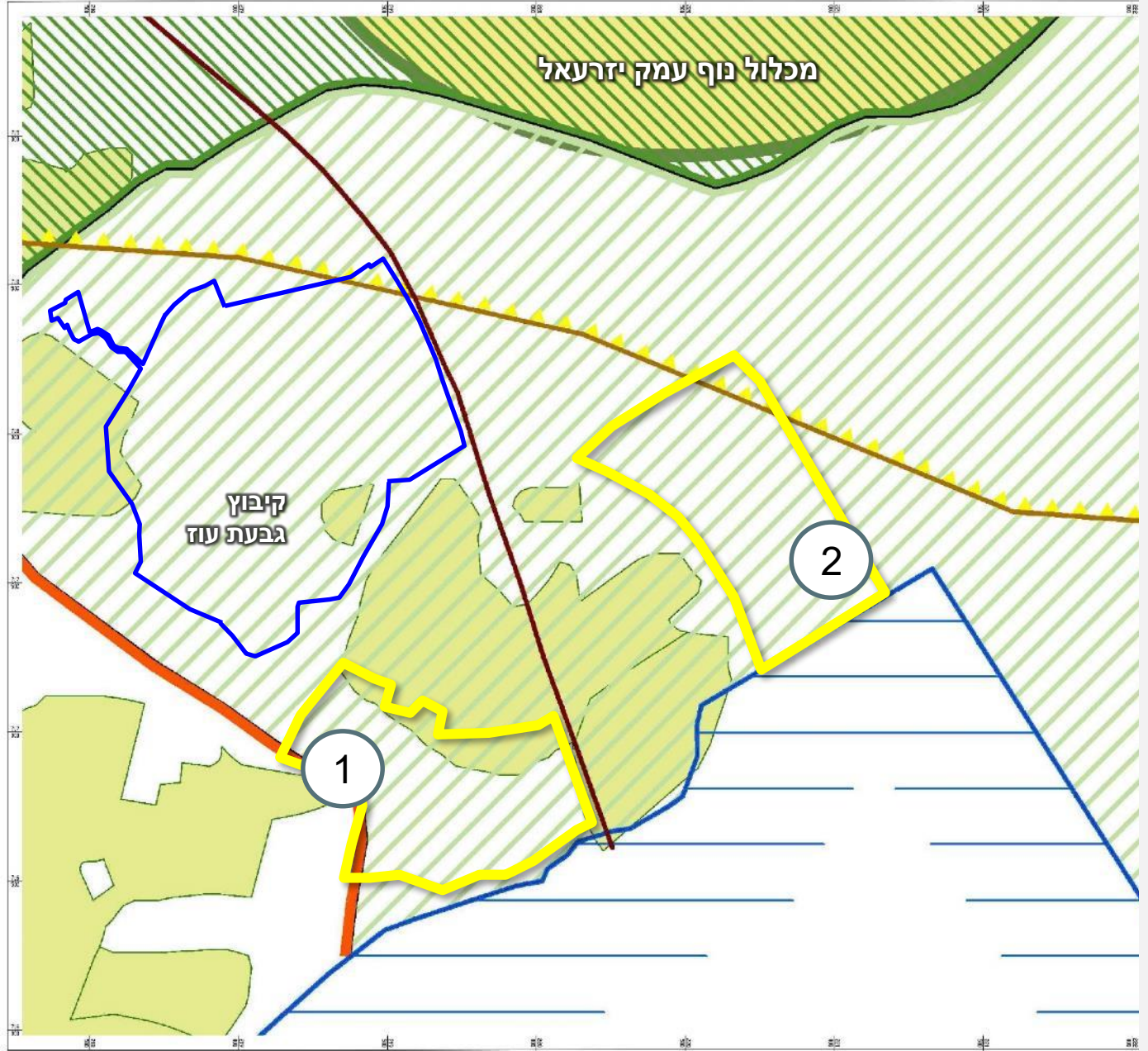
	<ul style="list-style-type: none"> כל השטח באזור מעבר - התאמה למיפוי המרחב הביוספרי צמידות דופן לאזורים מבונים, אזור מופר בחלקו 	<p>1</p> <p>חלופה 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> כל השטח באזור חיץ נדרש תיאום ושינוי תכנית המרחב הביוספרי 	<p>2</p> <p>חלופה 2</p>

- שטח לבחינה
- מסדרון אקולוגי – תכנית אב
- תכנית אב- מרחב ביוספרי רמות מנשה**
- גבול המועצה
- גלעין
- אזור חיץ
- אזור מעבר
- ישוב

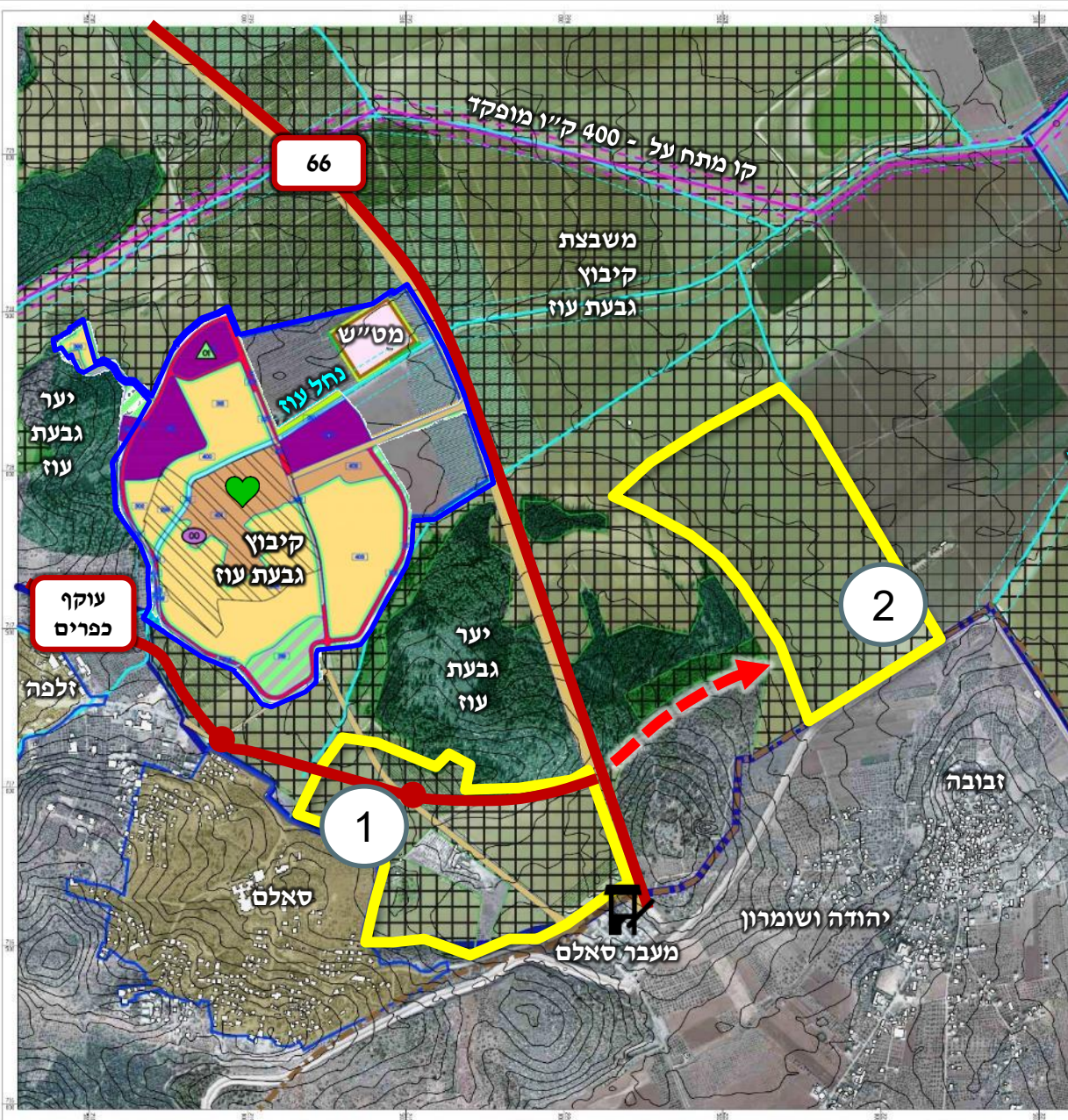


תמ"א 1 / 35

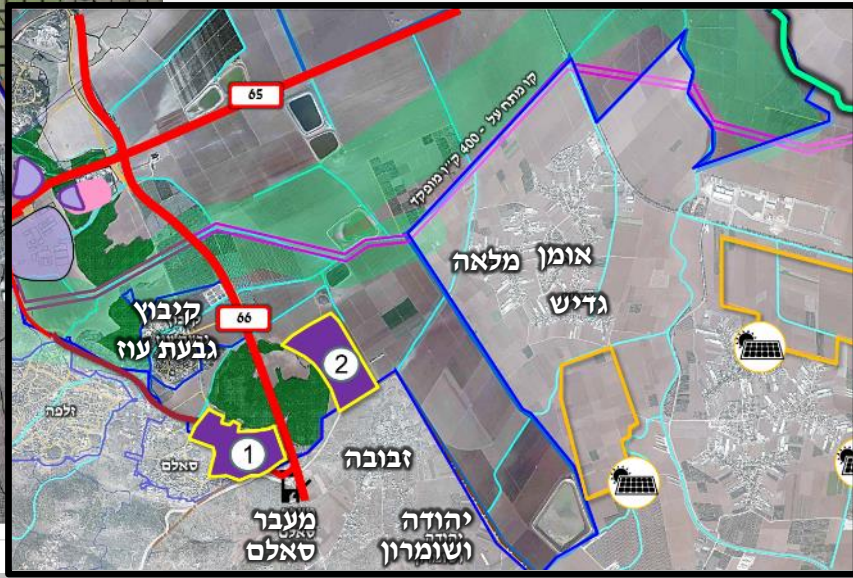
	<ul style="list-style-type: none"> • השטח במרקם שמור משולב וגובל במרקם עירוני ממערב • נשענת על דרך ראשית 	<p>חלופה 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • רוב השטח במרקם שמור משולב • חלק מהשטח במעטפת המכלול 	<p>חלופה 2</p>

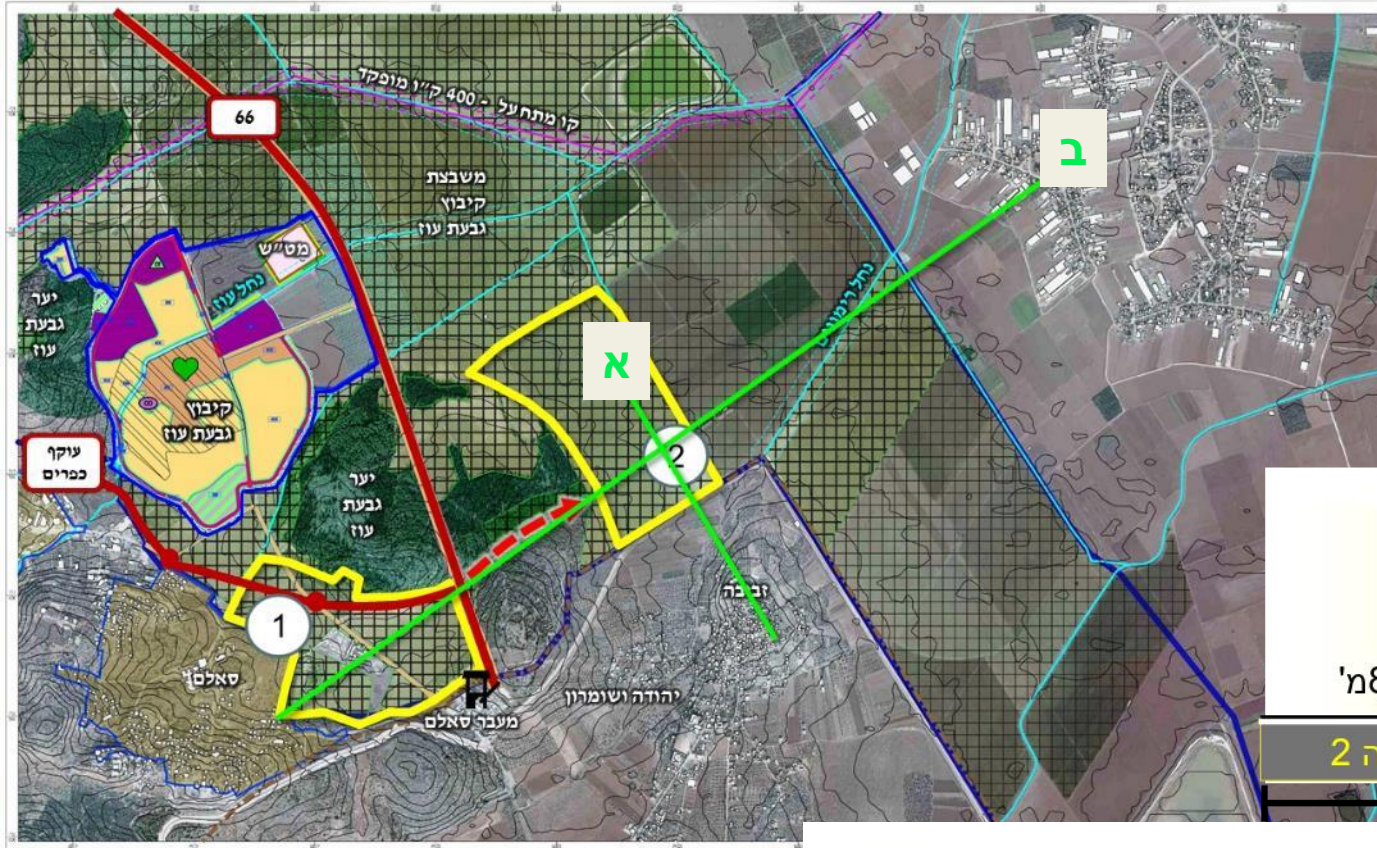


- שטח לבחינה
- שטח זמין לפיתוח
- מרקם שמור משולב
- מרקם עירוני
- שטח יער ויעוד
- דרך ראשית
- מעטפת המכלול

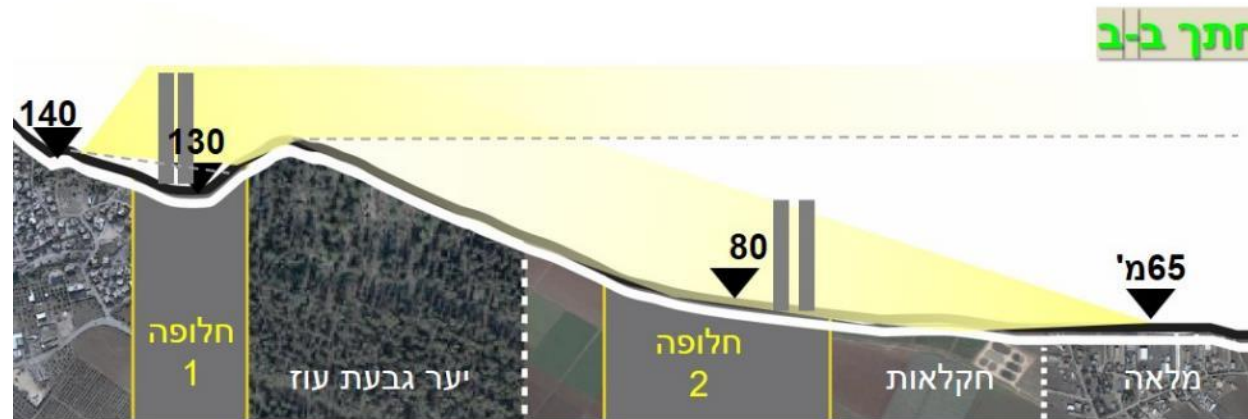
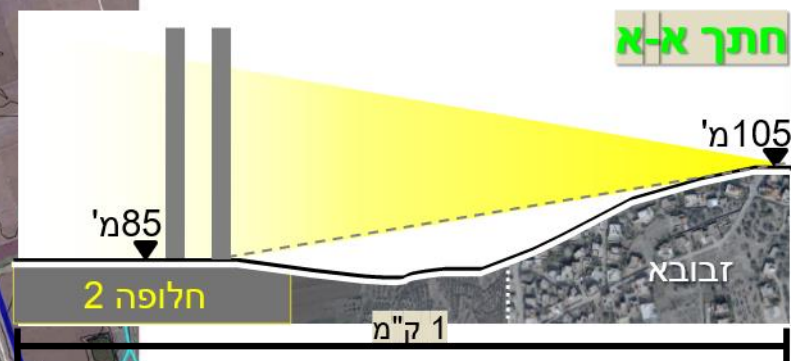


<ul style="list-style-type: none"> • היער משמש מסתור חזותי לאזור תעסוקה מכיוון העמק, כביש 66 וגבעת עוז • נצפה מגבעת עוז ומסאלם, נצפה חלקית ממלאה ומישובי התענכים. 	<p>חלופה 1</p>
<ul style="list-style-type: none"> • השפעה נופית חזותית גבוהה יותר • פוטנציאל פגיעה בנוף ייחודי המהווה גם משאב תיירותי • שטח חשוף לעמק – שינוי אופי העמק • נצפה מגבעת עוז, ממלאה ומישובי התענכים, נצפה חלקית מסאלם. 	<p>חלופה 2</p>





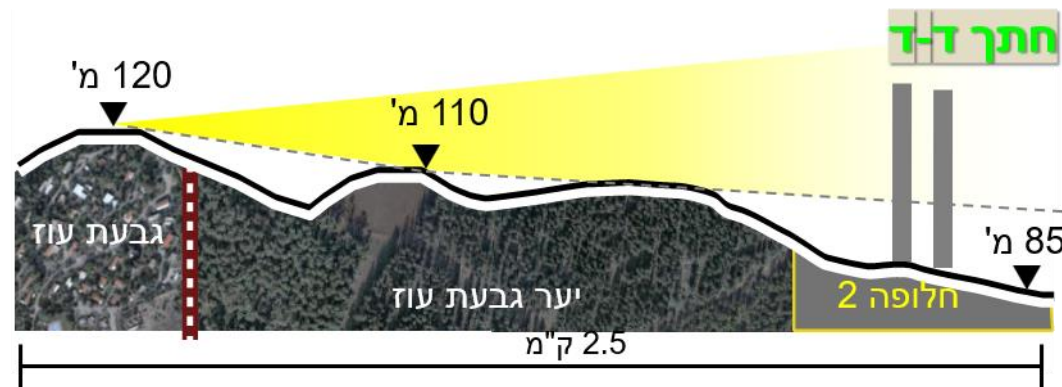
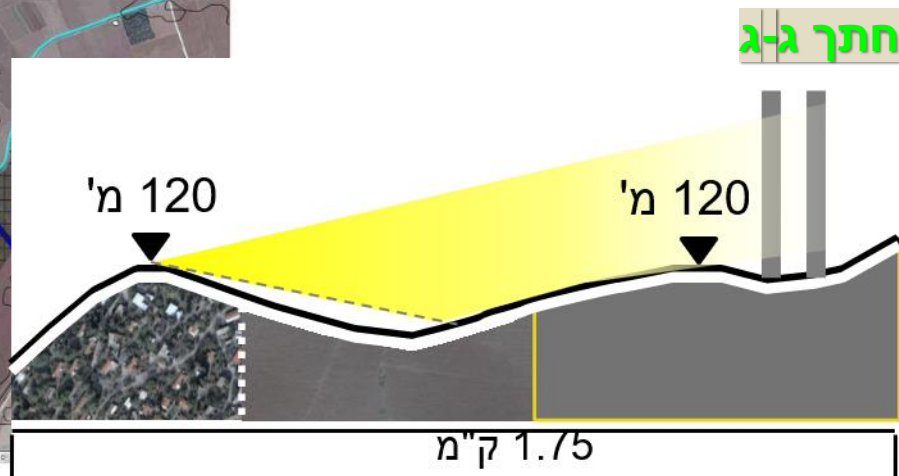
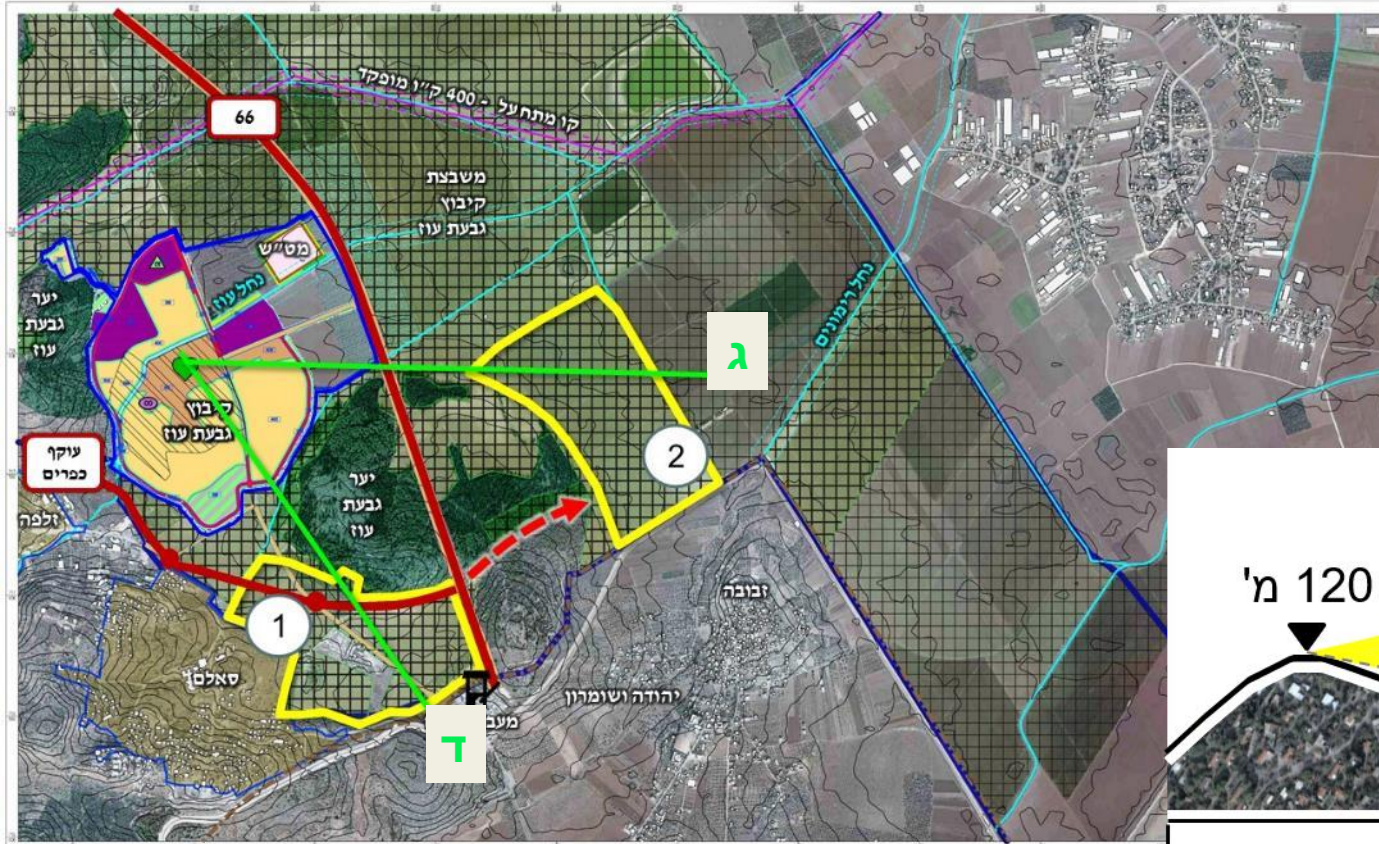
<ul style="list-style-type: none"> • חלופה 1 • נצפות מלאה מסאלם ונצפות חלקית ממלאה והתענכים.
<ul style="list-style-type: none"> • חלופה 2 • נצפות מלאה מהכפר זבובא, מלאה ושאר ישובי התענך. לא קיימת נצפות מסאלם.



בכל חתך מימד הגובה מוקצן אך הפרופורציות נשמרות



חלופה 1	• נצפות מלאה מגבעת עוז
חלופה 2	• נצפות חלקית מגבעת עוז

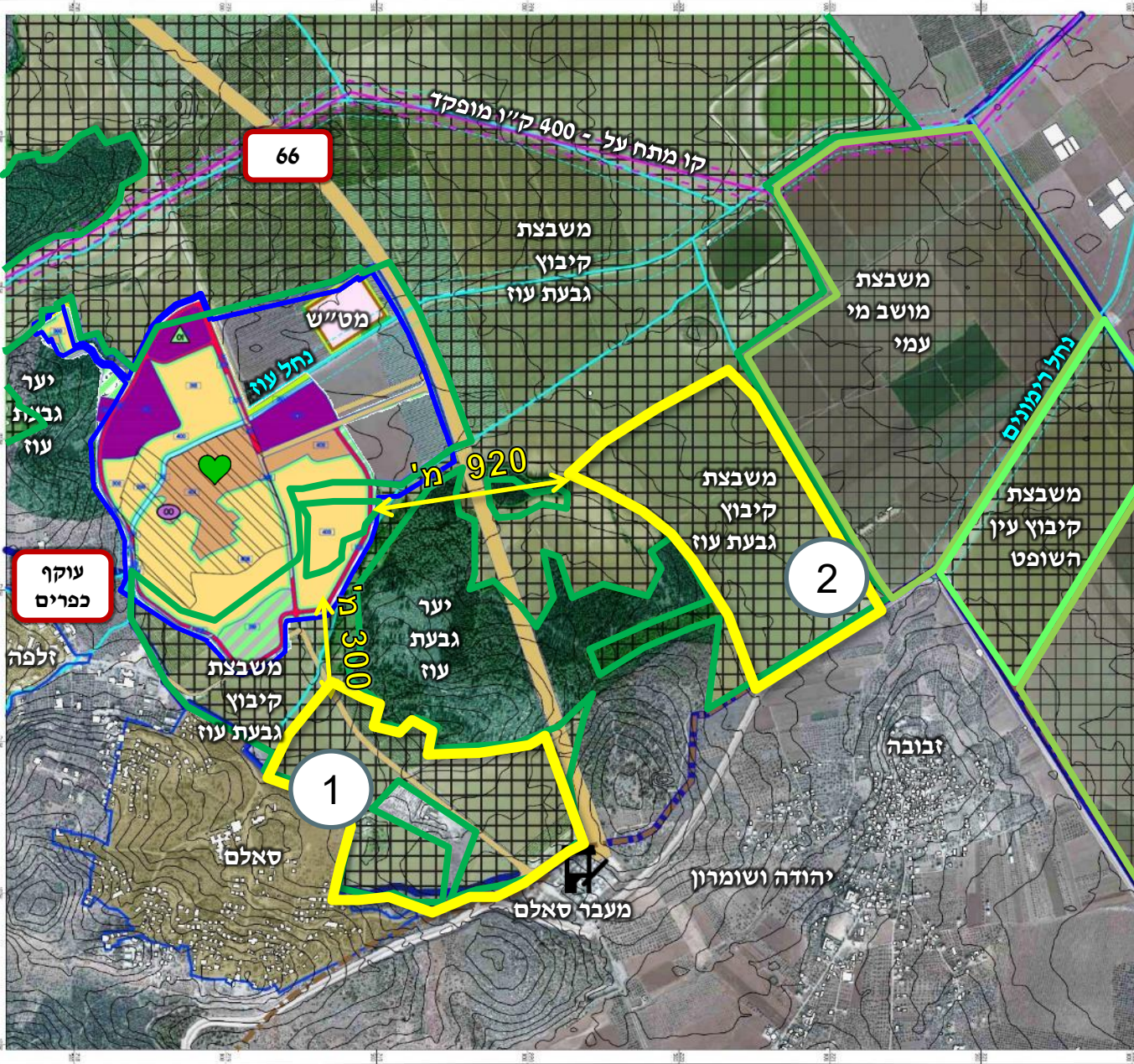


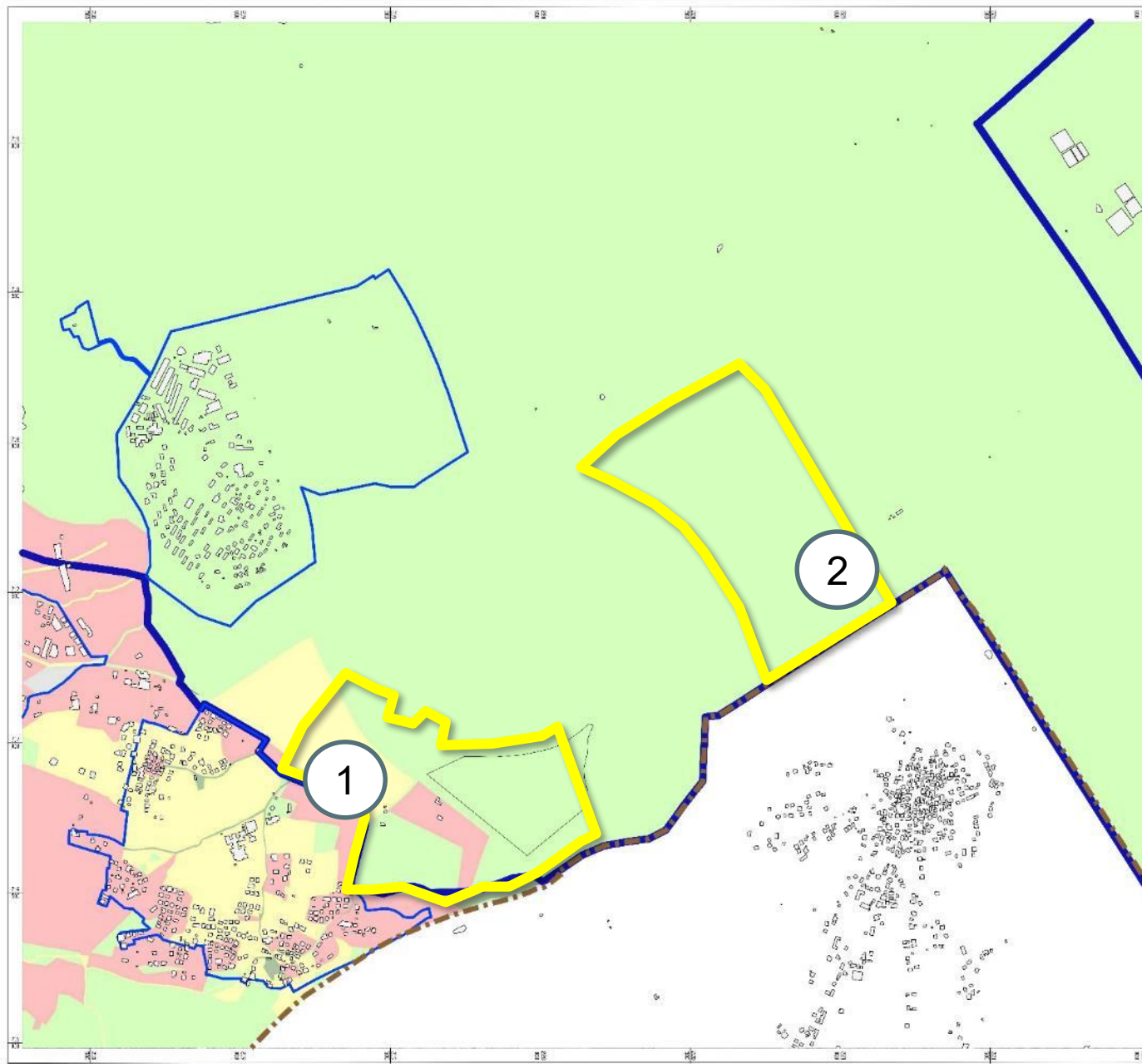
בכל חתך מימד הגובה מוקצן אך הפרופורציות נשמרות



משבצת חקלאית

<ul style="list-style-type: none"> • משבצת גבעת עוז, שטח שיפוט של מ.א.מגידו 	<p>1</p>
<ul style="list-style-type: none"> • משבצת גבעת עוז, שטח שיפוט של מ.א.מגידו 	<p>2</p>





בעלויות

	<ul style="list-style-type: none"> חלק מהשטח בבעלות פרטית ומעורבת. 	חלופה 1
	<ul style="list-style-type: none"> כל השטח בעלות מדינה. 	חלופה 2

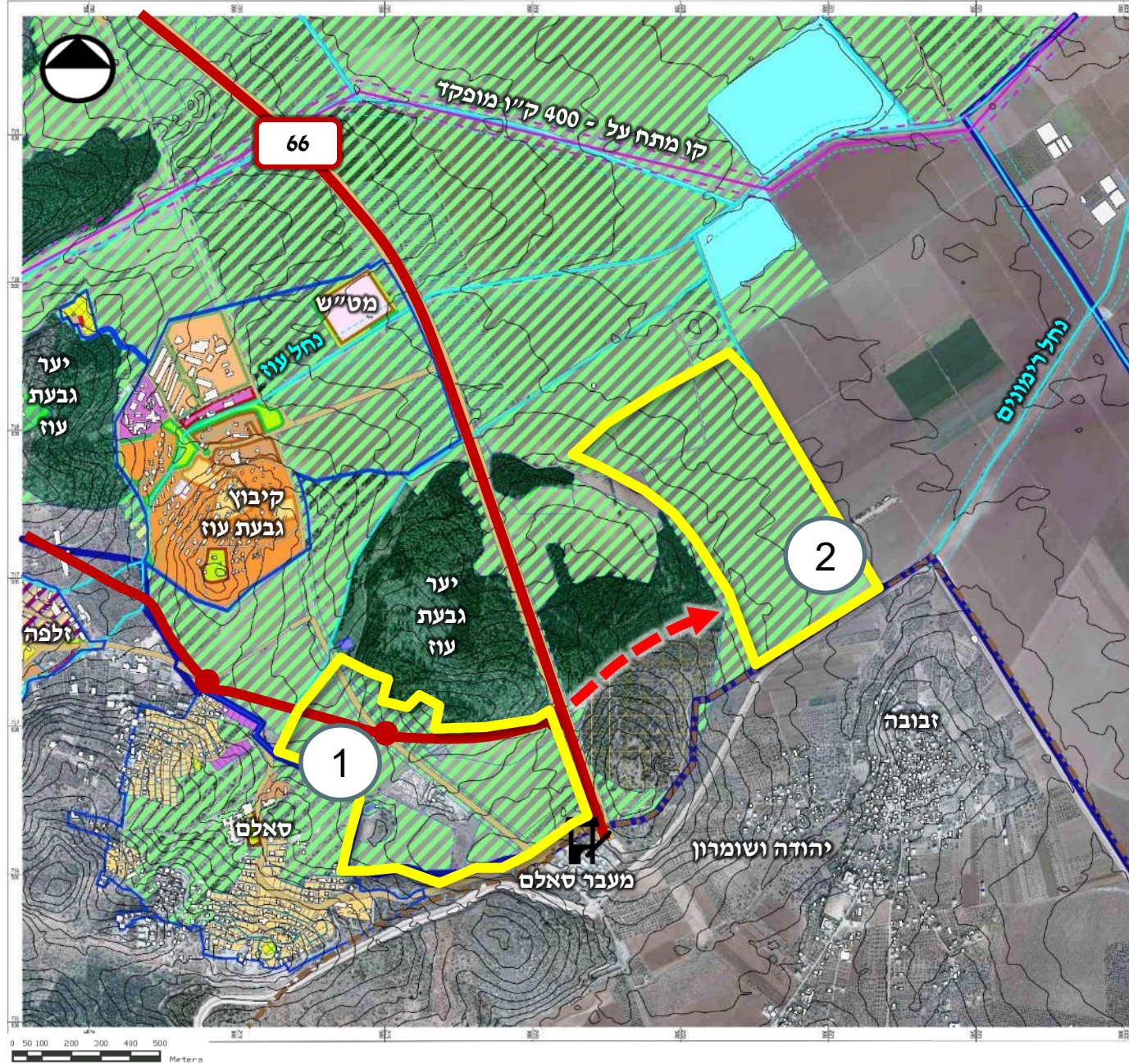
חלופה	חלופה	בעלות	
2	1	מדינה	
490 ד'	315 ד'	מעורב	
-	60 ד'	פרטי	
-	45 ד'		

*המידע מעודכן ליולי 2017



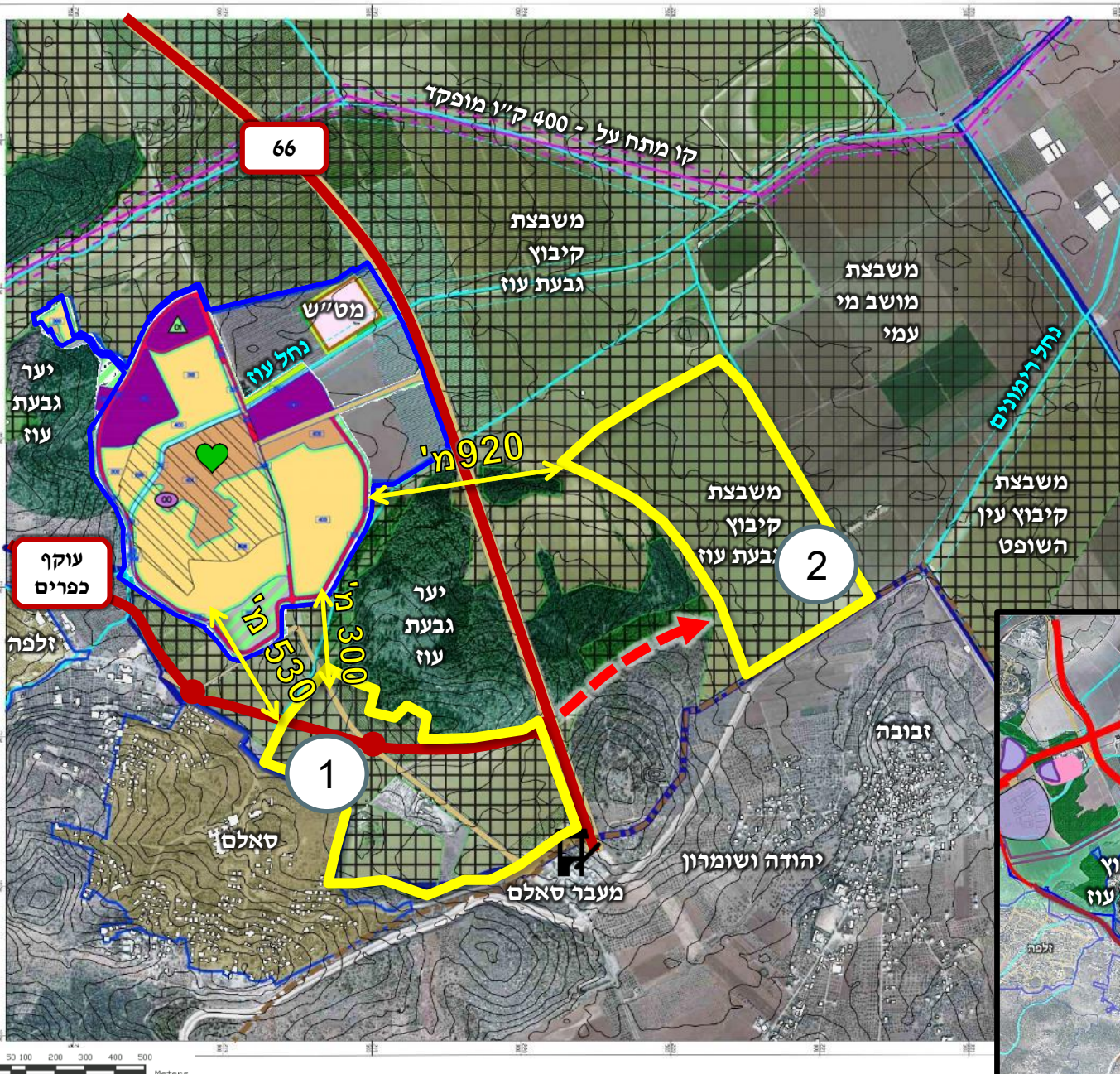
תכניות מפורטות מאושרות

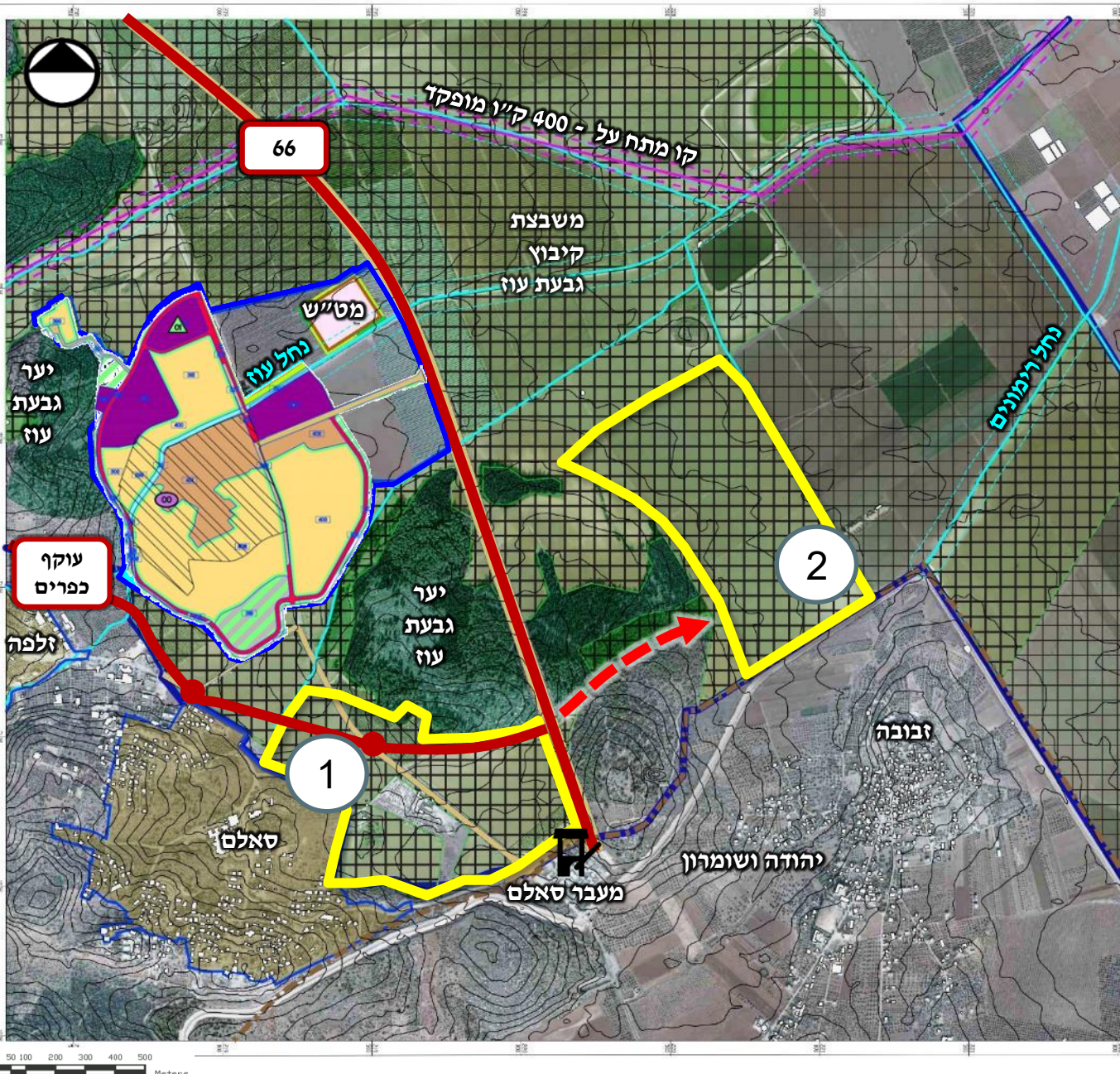
	<ul style="list-style-type: none"> • שטחים חקלאיים • משמשים בפועל לחקלאות 	חלופה 1
	<ul style="list-style-type: none"> • שטחים חקלאיים • משמשים בפועל לחקלאות 	חלופה 2





	<ul style="list-style-type: none"> • צמוד לסאלם, קרבה לגבעת עוז 	<p>חלופה 1</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • סמיכות לזבובה, קרבה ונצפות מניר יפה, אומן, גדיש ומלאה 	<p>חלופה 2</p>





	<ul style="list-style-type: none"> • חלופה 1 • השטח נסמך על תשתית דרכים מאושרת ודרך עוקפת כפרים המוצעת בתכנית המתאר
	<ul style="list-style-type: none"> • חלופה 2 • שטח לא מופר • נדרש להתוות דרך גישה למתחם המוצע שתהווה פגיעה בנוף, בשטחים פתוחים וביער



בחינת החלופות

2 חלופה	1 חלופה	
		מוגבלות השטח/גמישות בגודל
		רגישות נופית / סביבתית
		נצפות
		זמינות הקרקע
		פוטנציאל מטרדים ליושבים
		היקף פיתוח תשתיות נדרש

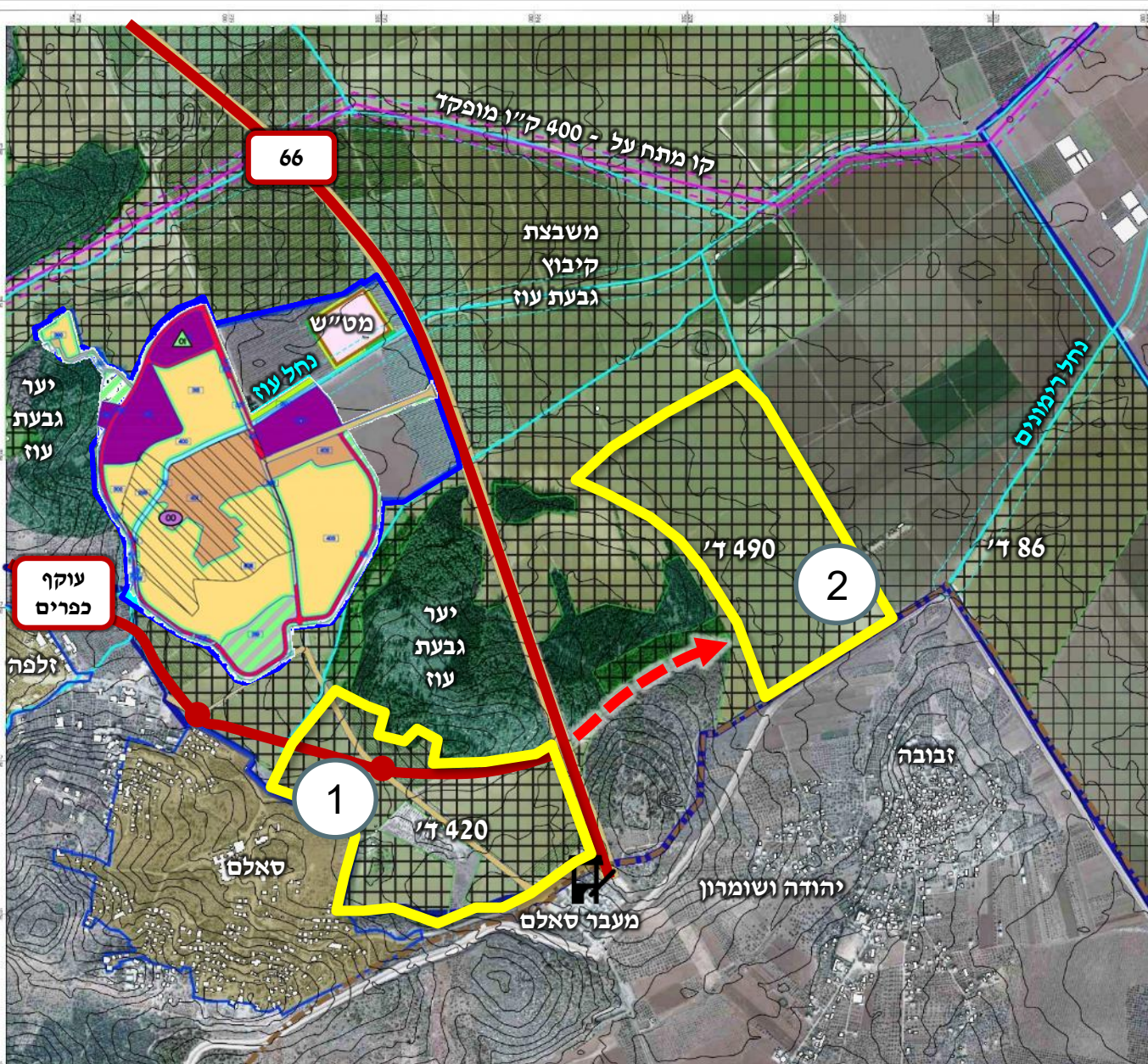
2 חלופה
שטח בעמק

- פגיעה ברצף השטחים הפתוחים ערכיים, נצפות גבוהה, נדרשת העברת דרך גישה חדשה

1 חלופה
שטח ליד מעבר סאלם

- מיטבית מבחינת רציפות לשטחים בנויים, מיקומו בצמוד לתשתית דרכים מוסכמת.

מומלצת



אם זאת, ככל הנראה גודל המתחם יצומצם בשל קרבה לגבעת עוז, סאלם ולשטחי יער. ככל השטח יצומצם- נוצר צורך לאיתור שטחים פוטנציאליים נוספים.

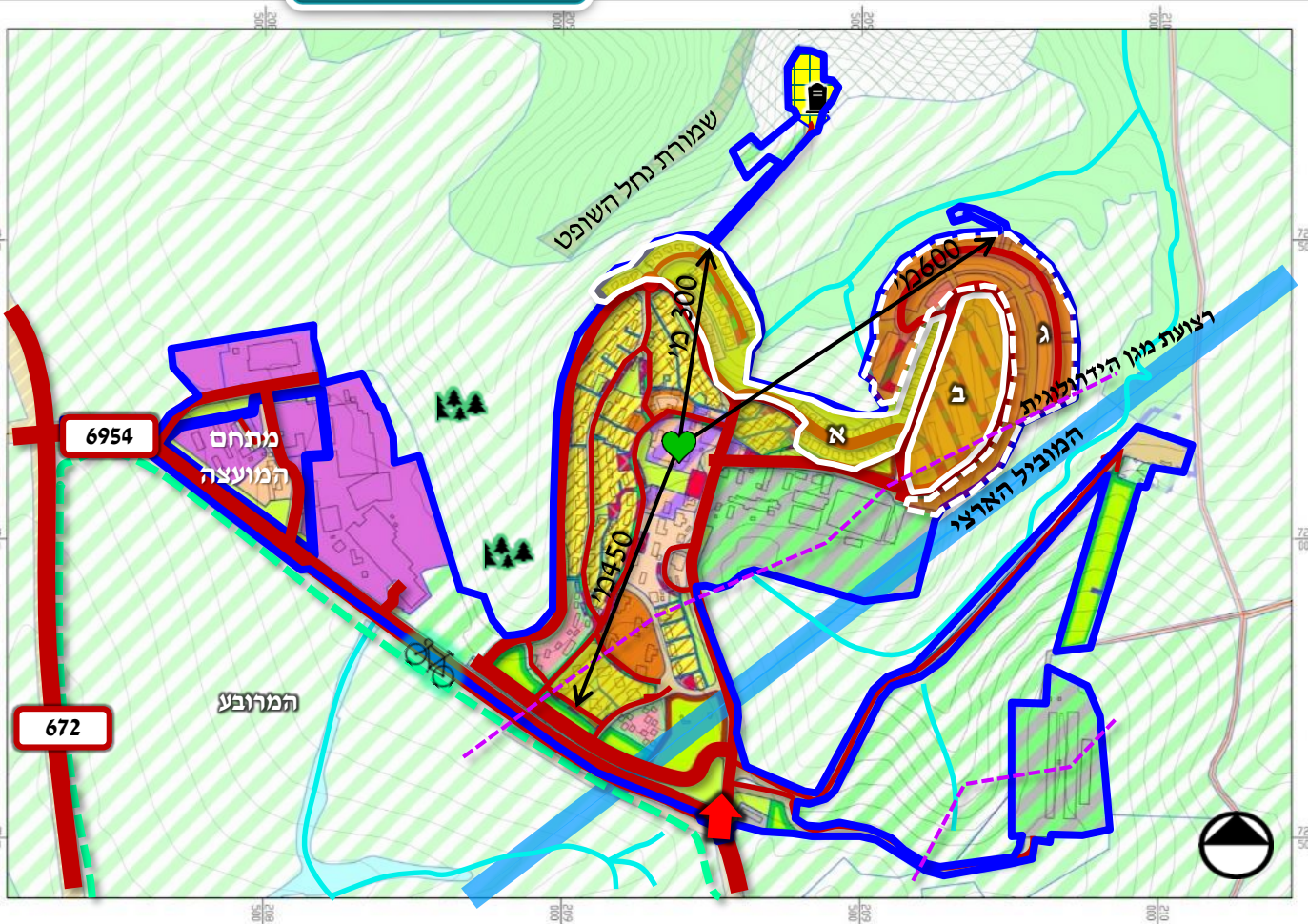


קיבוץ רמת השופט - דיווח קיבוץ מתחדש

מתוך אתר קיבוץ רמת השופט



תכנית תקפה | ג/16694 (2011)



- מגוון צורות מגורים בצפיפות משתנה
- אין מימוש מלא של השטחים הציבוריים
- ההרחבה מאושרת:
- בנויה חלקית כשכונה עירונית
- מרחקי ההליכה קצרים בשיפועים גבוהים

בתהליך תכנון

- הקיבוץ מקדם רה-תכנון ל"גבעת הלולים", שכונה לקליטה לבנים
- הבינוי מותאם יותר למאפיינים קיבוציים אך ללא מימוש מלא של יח"ד.

א	הרחבה קיימת
ב	גבעת הלולים – הרחבה למימוש (שינוי תב"ע – מופקדת)
ג	הרחבה מאושרת – לבחינה



החייאת לב הקיבוץ = מרכז משמעותי לתושבים הוותיקים והחדשים + אפשרות לשילוב תוכן המתאים לאורח החיים העכשווי

• מגורים:

- ✓ מימוש ההרחבה המאושרת במלואה = מוקד מנותק, משמעותי בגודלו, מעודד התהוות קהילה עצמאית ומנותקת מההתרחשות הקהילתית בלב הישוב.

- ✓ מאפייני הבינוי השונים מהותית - קהילות בעלות אופי שונה

• נוף וסביבה:

- ✓ זיקה בין ההרחבה לנוף הפתוח

• מימוש האירוח הכפרי:

- ✓ חיזוק הכלכלה המקומית במוקד שאינו אחוד עלול ליצור עומס על התשתיות הקיימות בקיבוץ הותיק.

• מגורים:

- ✓ הרחבת מגורים אורגנית בצמוד לקיים – פוטנציאל אמיתי לחיזוק הזהות הקיבוצית של הישוב

- ✓ אפשרות להתחדשות קיבוצית

- ✓ דירות מגוונות המתאימות למעגל החיים

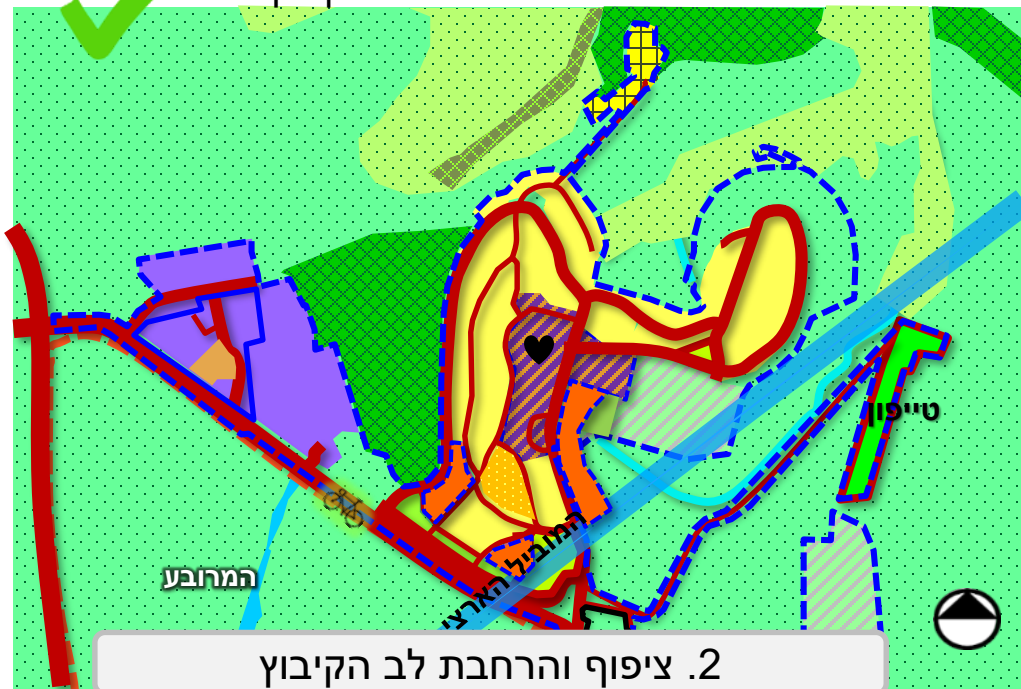
- ✓ מאפייני בינוי "קיבוציים"

• נוף וסביבה:

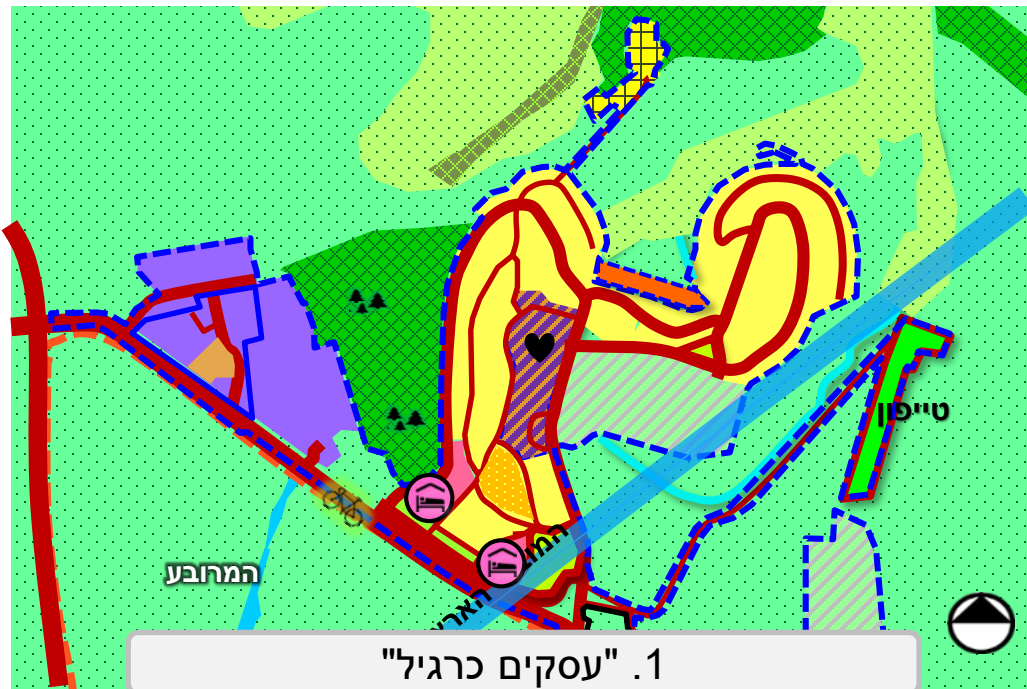
- ✓ שמירה על משאבי הטבע הסמוכים לקיבוץ

- ✓ ישוב קומפקטי, ניצול יעיל של הקרקע וצמצום מרחקי הליכה

- הרחבת המרכז ושילוב שימושי תיירות בלב הקיבוץ



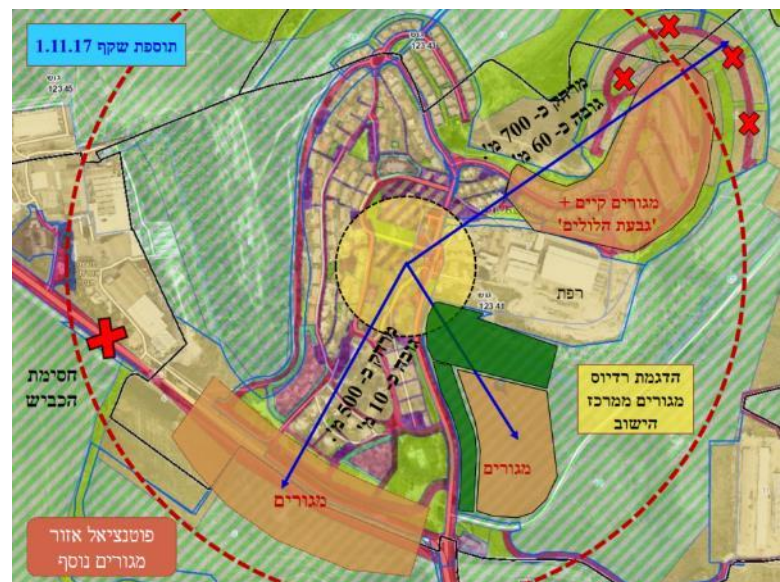
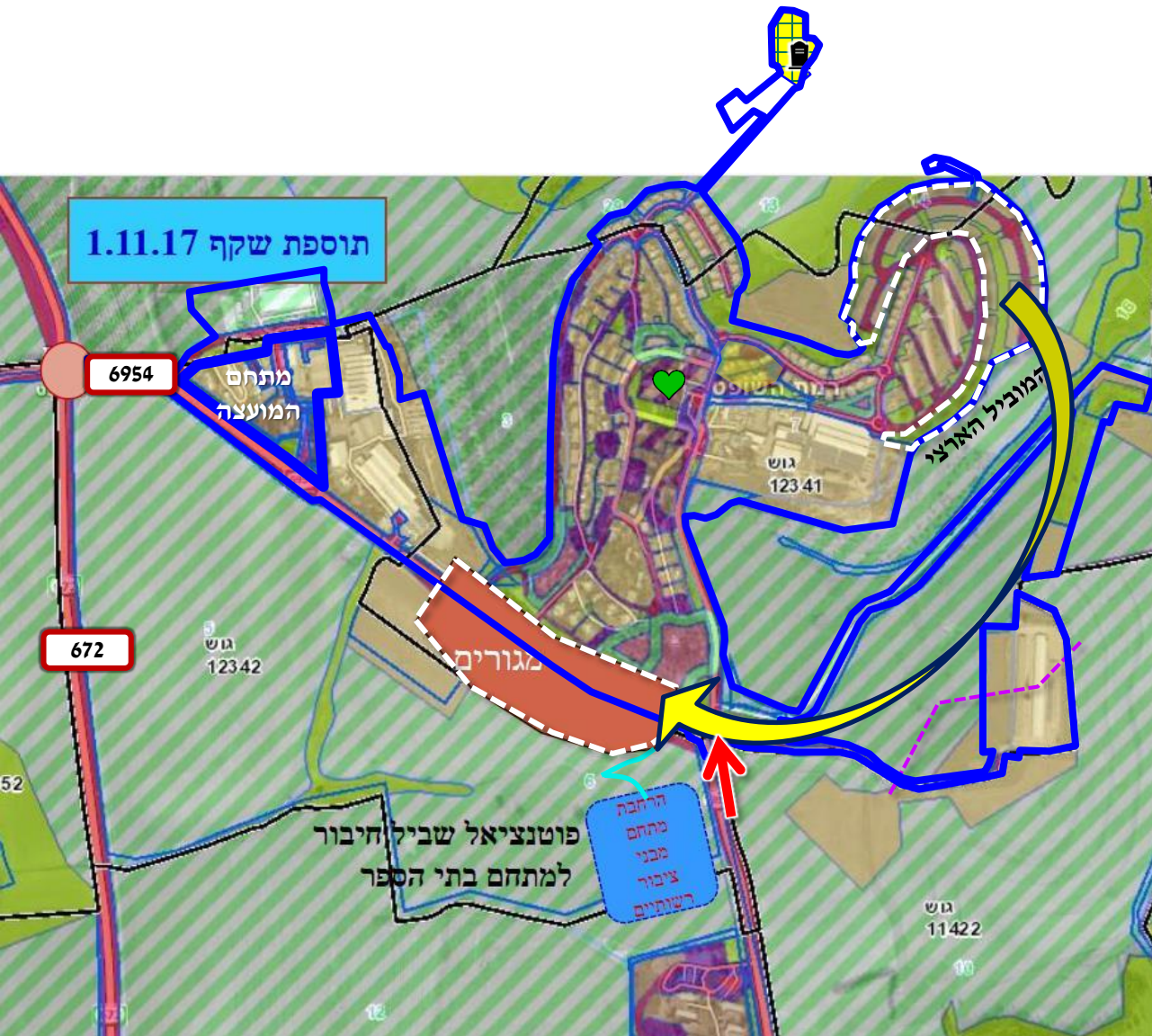
2. ציפוף והרחבת לב הקיבוץ



1. "עסקים כרגיל"



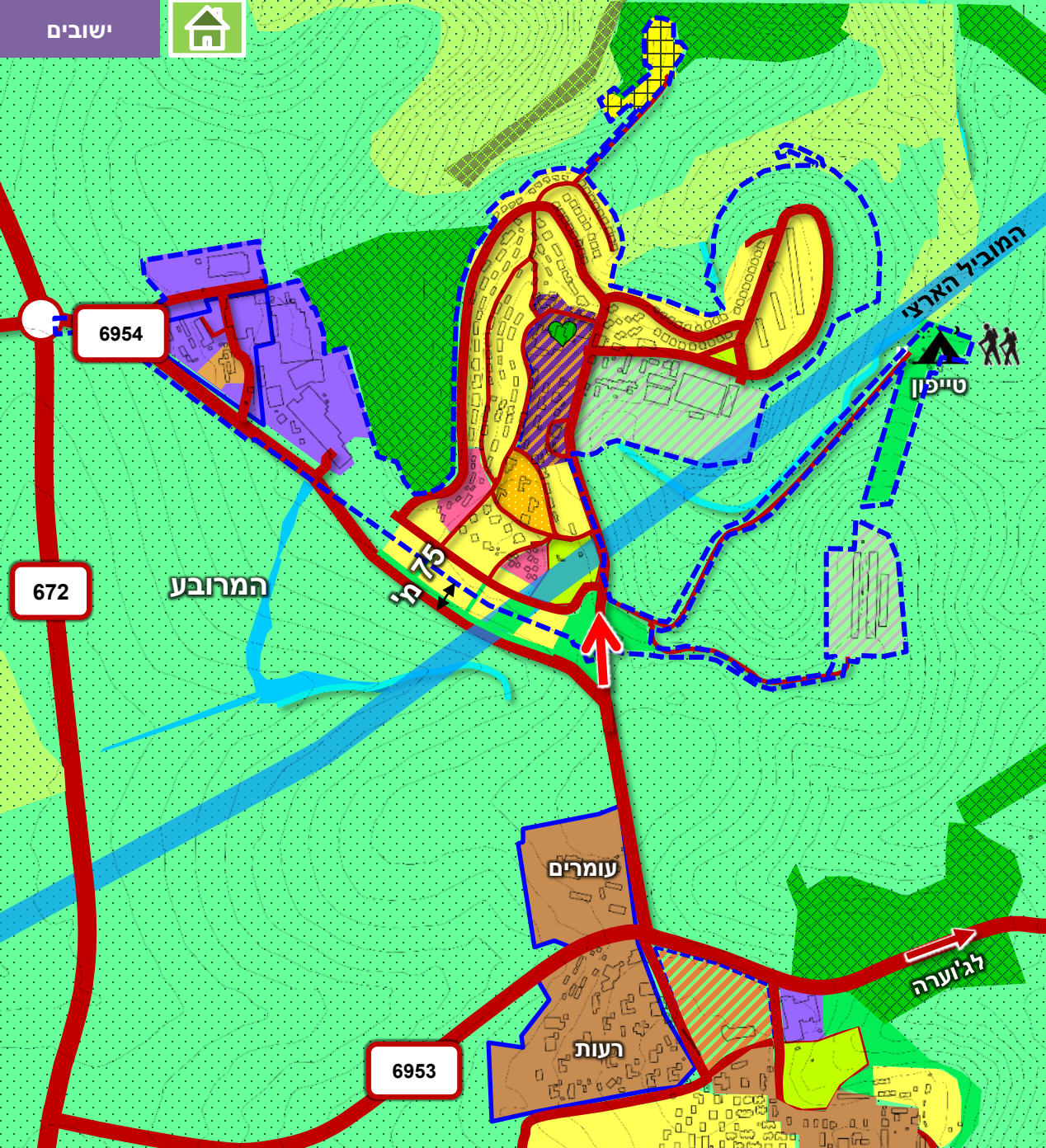
הקיבוץ ביקש לבחון חלופה נוספת מדרום לדרך 6954 הכוללת את הסטת הדרך והשלכותיה.





קיבוץ רמת השופט | חלופה 3

שטח נדרש	יח"ד
41 ד' (ברוטו) לפי יחס 70/30	71

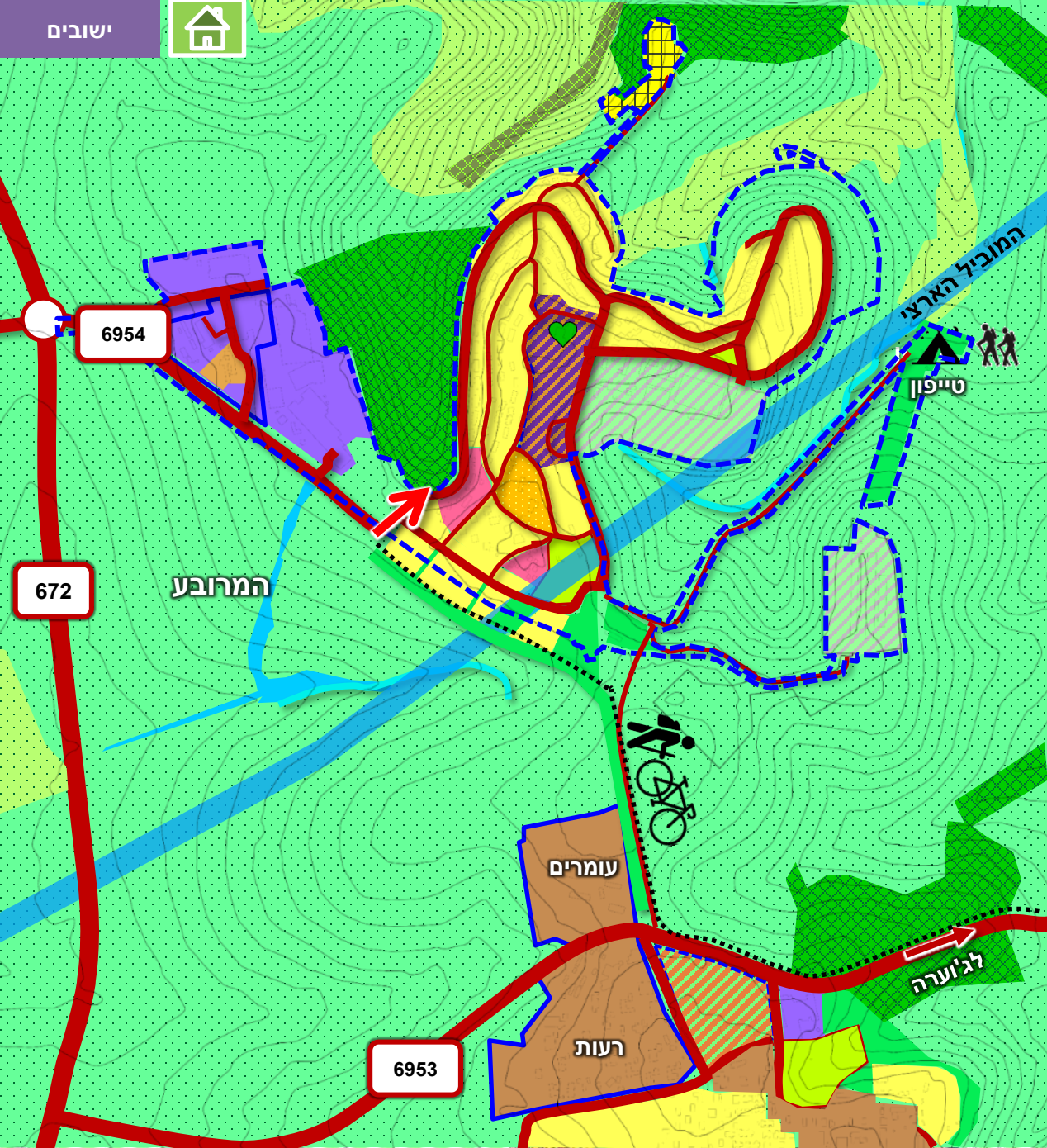


- הסטת דרך 6954 דרומה – 75 מ'
- מגורים – פיתוח שכונה בת 71 יח"ד
צמודת דופן דרומית למגורים הקיימים
ובקרבת לב הקיבוץ שכוללת:
- העברת 61 יח"ד מהרחבה מאושרת
- ותוספת 10 יח"ד
- שמירת הכניסה ההיסטורית לקיבוץ
- פיתוח רצועה ירוקה לאורך הדרך
המוסטת בצמידות למגורים



קטבוץ רמת השופט | חלופה 4

שטח נדרש	יח"ד
41 ד' (ברוטו) לפי יחס 70/30	71



- ביטול דרך 6954 והישענות על דרך 6953
- הסטת הכניסה לקטבוץ מערבה מכיוון מתחם המועצה.
- רצף הליכה נח ובטוח בין הקטבוץ למתחם רעות



שטח נדרש	יח"ד
(ברוטו לפי יחס 70/30)	41 ד'
	71

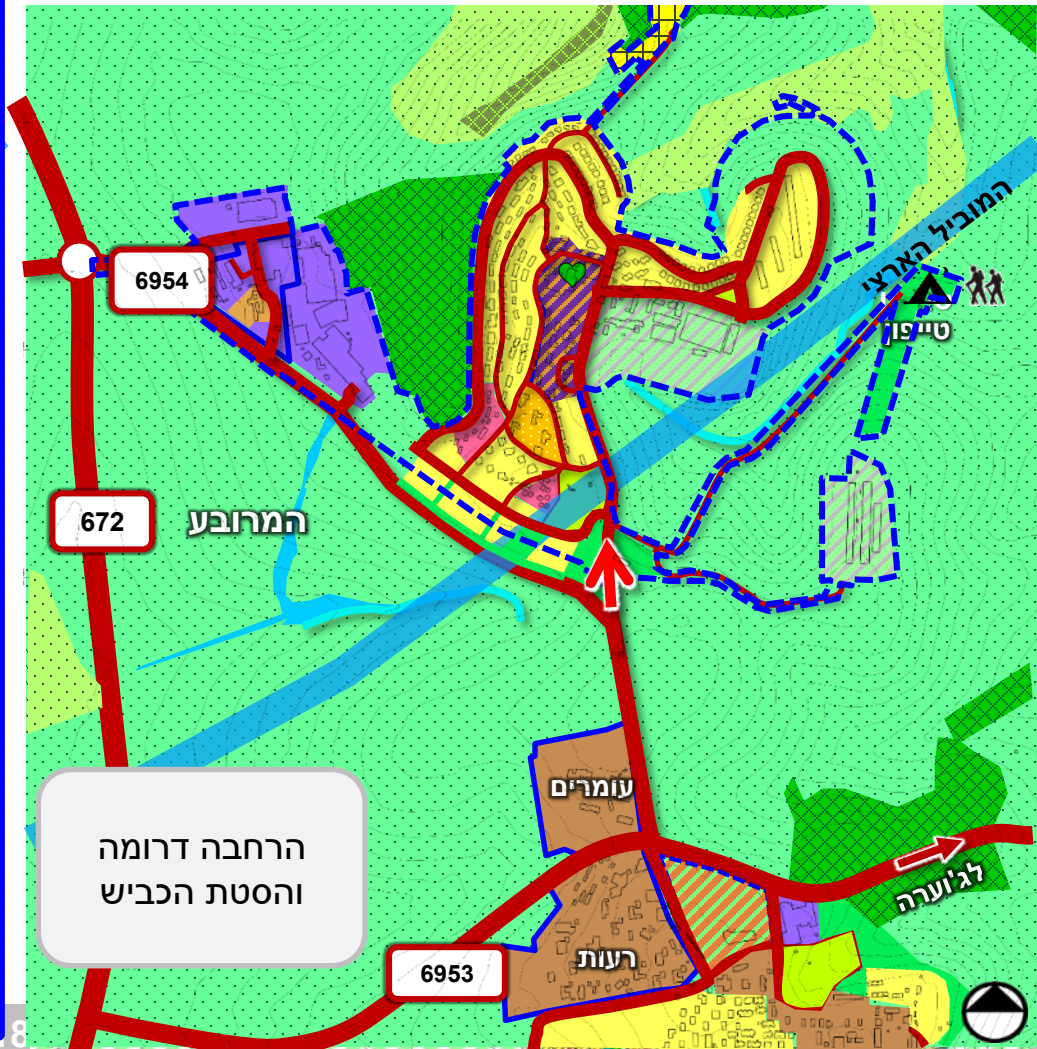
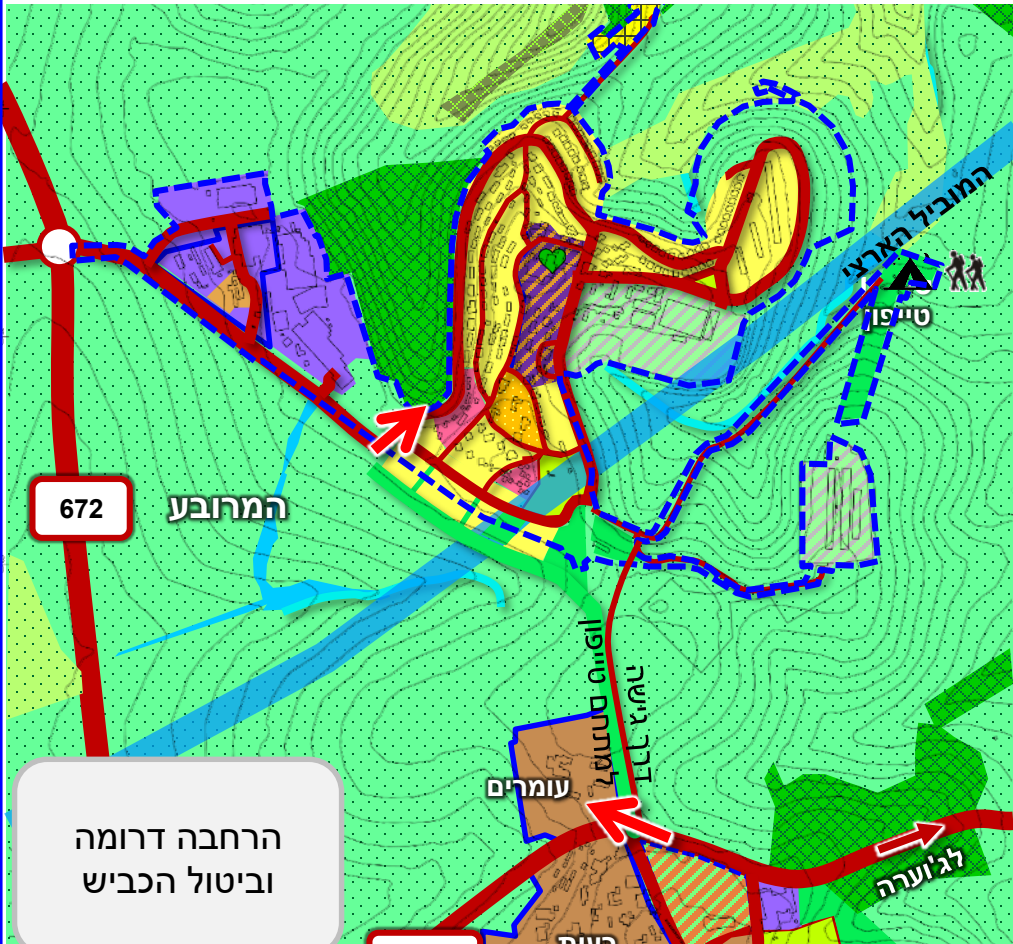
קיבוץ רמת השופט | חלופות להרחבת הקיבוץ דרומה

חלופה 3

- הסטת דרך 6954 מ'מ' דרומה
- העברת 61 יח"ד מהרחבה מאושרת ותוספת 10 יח"ד בשטח שבין הדרך המוסטת לישוב הותיק.
- שמירת הכניסה ההיסטורית לקיבוץ

חלופה 4

- ביטול דרך 6954 והישענות על דרך 6953
- רצף הליכה נח ובטוח בין הקיבוץ למתחם רעות, רצף שטחים פתוחים מהמרובע מזרחה לכיוון ה"טייפון".



בין שתי החלופות הדרומיות שנבחנו, חלופה 4 היא המועדפת.



יקנעם (מושבה) - דיווח





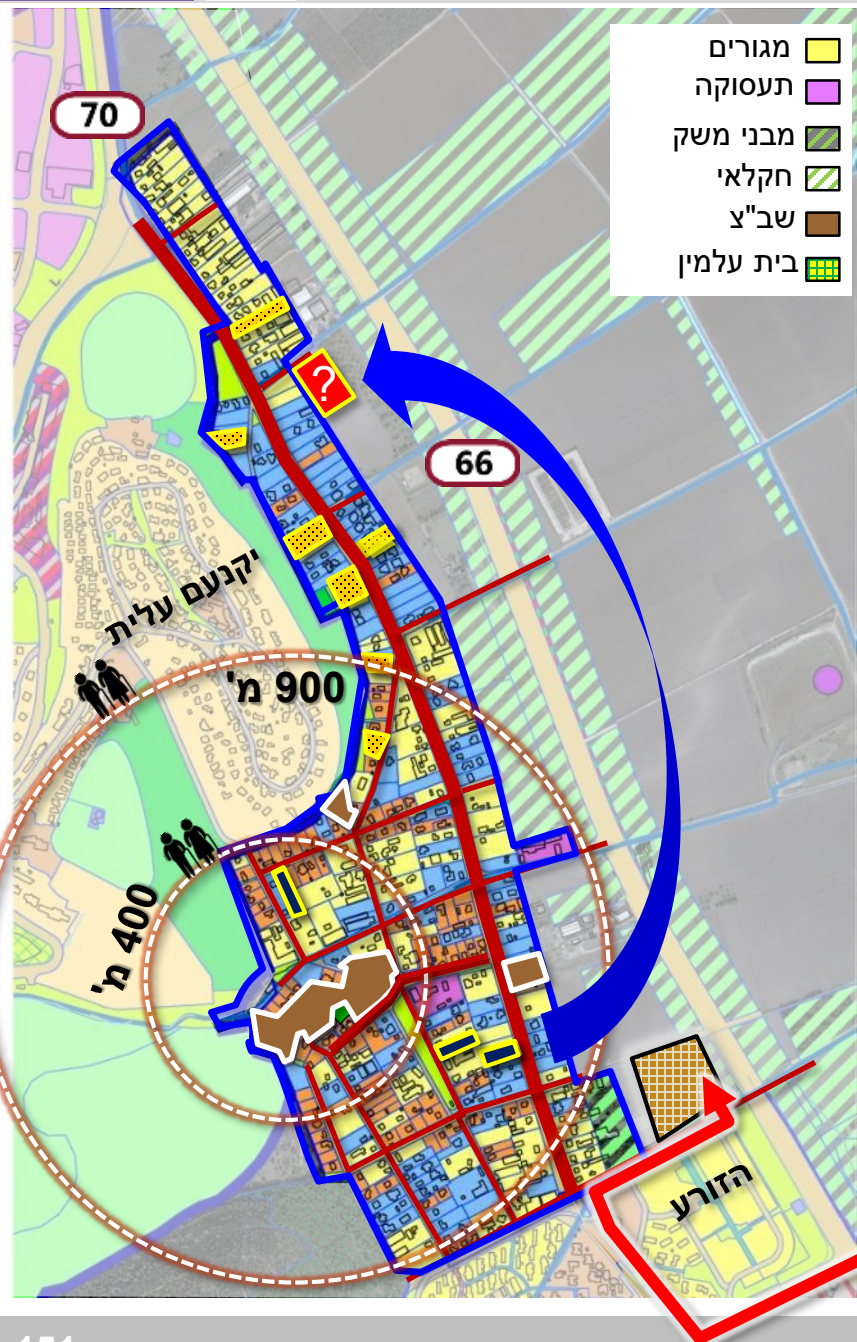
חלופת ועדת היגוי 2:

- הקמת בית ספר על שטחים בבעלות אגרא בסמיכות לקיבוץ הזורע ובקרבת בית ספר קיים.
- "בית לדורות" - שימוש ב-3 נחלות בלתי מאוישות הסמוכות ללב המושבה להקמת מיזם. תבחן החלפת שטחים – העברת "נחלות" לשטחי אגרא בצפון סמוך לישוב בכדי לאפשר בשטחים המתפנים את הקמת המיזם.

בתאריך 25.10.17 התקיימה פגישה עם נציגי אגרא

עיקרי הדברים:

- קיים הליך איוש פעיל של כל הנחלות הבלתי מאוישות על ידי בנים של חברי אגרא. ההליך מקודם מול מחלקת קרקעות ברמ"י. נותרו שנתיים בלבד למועד מחייב של השלמת תהליך האיוש.
- אגרא מוכנים להקצות שטח בבעלותם לבית ספר
- אגרא מתנגדים לפיתוח "בית לדורות" בשטחי הנחלות.
- אגרא מעוניינים במיזמים כלכליים בשטחים חקלאיים שבעלותם הממוקמים בין תחום הפיתוח המאושר לכביש 66





שרותי ציבור כלל מועצתיים – בית ספר תיכון – חיזוק הצביון החקלאי



• 24 ד' – שטח בייעוד חקלאי

• סמוך לביה"ס היסודי פלגים בקיבוץ הזרע – אפשרות לכניסה משותפת.

בית הורים קהילתי - "בית לדורות"



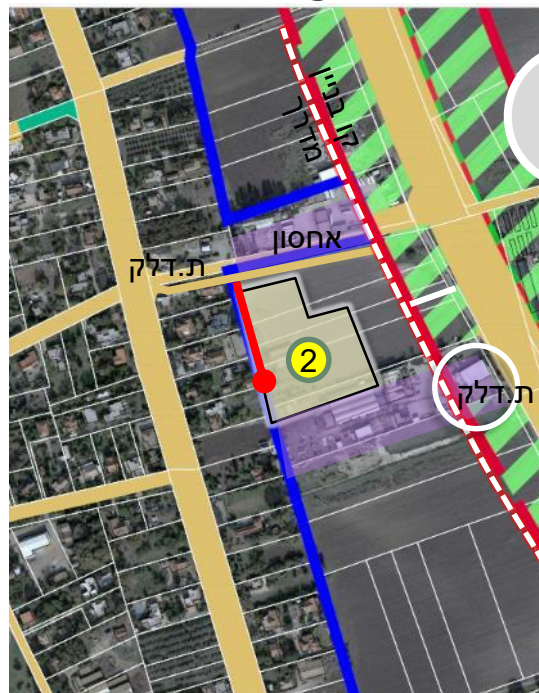
50 יח"ד

6 יח"ד/ד

11 ד'

חלופה 2

חלופה 1



- קרבה ללב המושבה
- סמיכות לשטחים מופרים
- סה"כ 11 דונם
- בעלות מעורבת- אגרא+פרטי

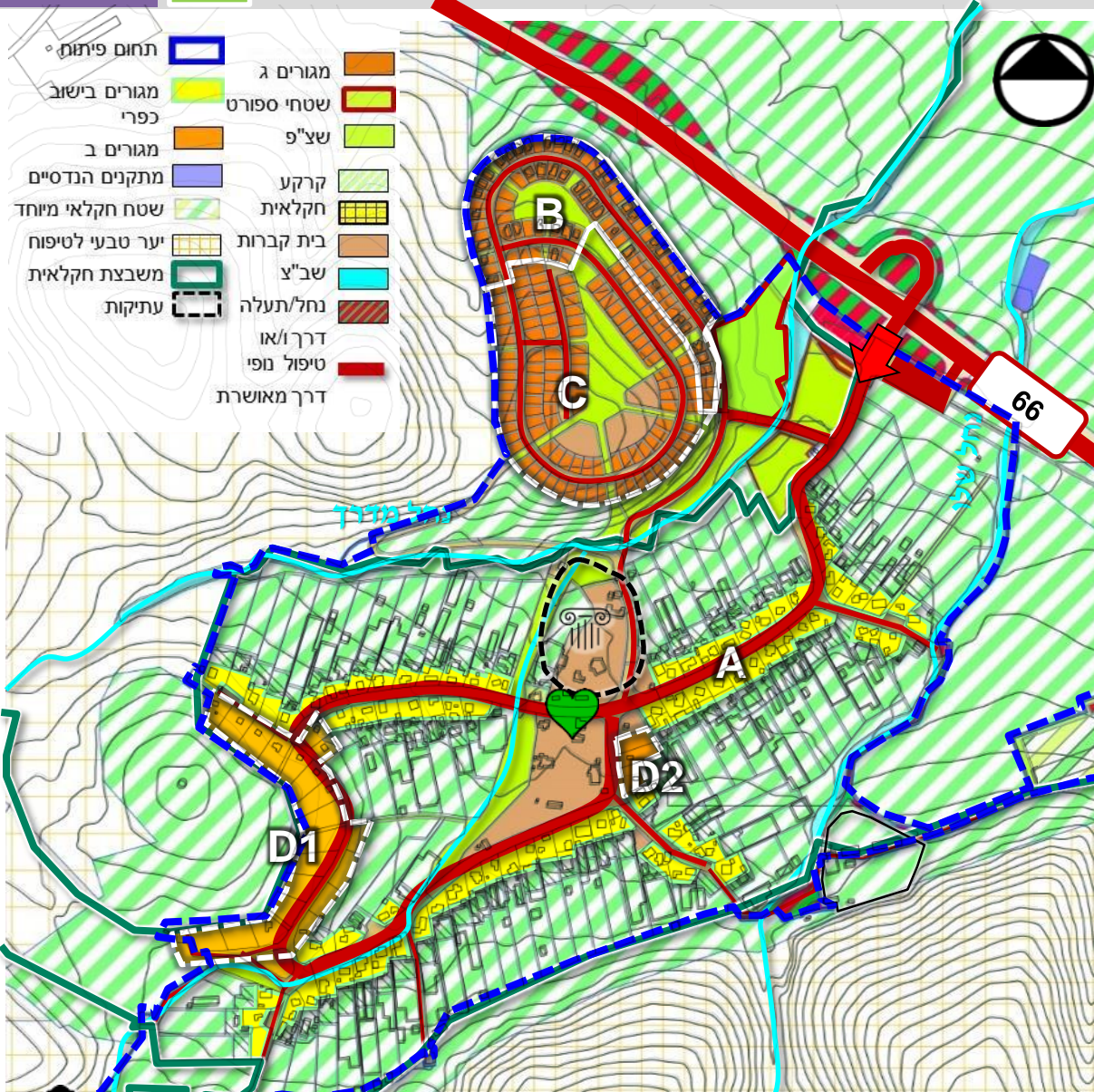
- הרחק מלב המושבה
- סה"כ 15 דונם
- בעלות אגרא
- סמוך לשטחים פתוחים/חקלאיים





מושב מדרך עוז - דיווח





350 יח"ד	תמ"א 1 / 35
350 יח"ד	תמ"מ 9 / 2

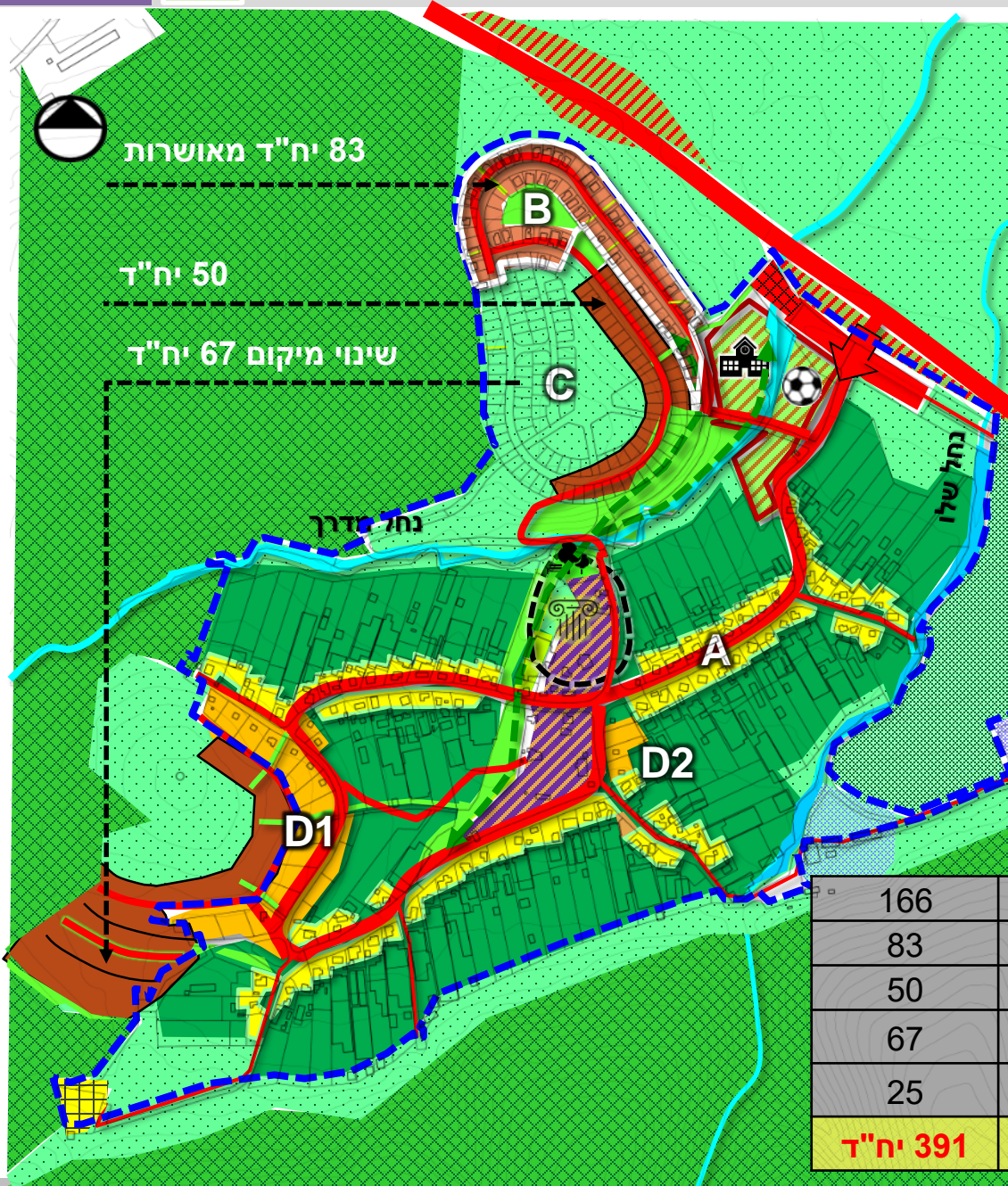
- הרחבה מאושרת (יוזמת משהב"ש):
- שכונה נפרדת מעבר לנחל מדרך
- על גבעה בשיפועים גבוהים
- מקבץ גדול מאד של יחידות הדיור שאינו מאפשר השתלבות במרקם המושבי הקיים

הערות	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט		
83 נחלות	166	מפורט במושב ותיק	A
הרחבה ביוזמת משב"ש	83	הרחבה בנויה	B
	117	הרחבה מאושרת (לא בנויה)	C
מגרשים בהיקף 2-2.5 ד' בהם מאושרת 1 יח"ד	22	מגרשים גדולים והגבעה המערבית	D1
	3		D2
	391	סה"כ	

מימוש ההרחבה המאושרת במלואה יעמיק אובדן הצביון הכפרי במושב - תכנית המתאר מציעה שינוי בפרישת המגורים לטובת יצירת חיבור פיזי וחברתי בין אזורי המגורים השונים במושב



מושב מדרך עוז | הצעת תכנית המתאר - הוצגה בוועדת היגוי 2



מרכז המושב - חיזוק חברתי של המושב ויצירת מרחבים ציבוריים איכותיים וקומפקטיים:

מרכז חינוכי חדש – מוקד ציבורי בכניסה למושב הכולל בי"ס יסודי ופונקציות ציבוריות, מגרש ספורט וחניון. חיזוק הקשר בין הישוב ליישובי למועצה, ומעמד המושב ברמה האזורית.

מרכז קיים – מרכז חברתי קהילתי יישובי הכולל תעסוקה מקומית ונשען על אתר עתיקות ונחל מדרך.

- פיתוח ציר ירוק לאורך נחל מדרך

מגורים - שינוי פרישת מגרשים מאושרים למגורים בהרחבה הצפונית:

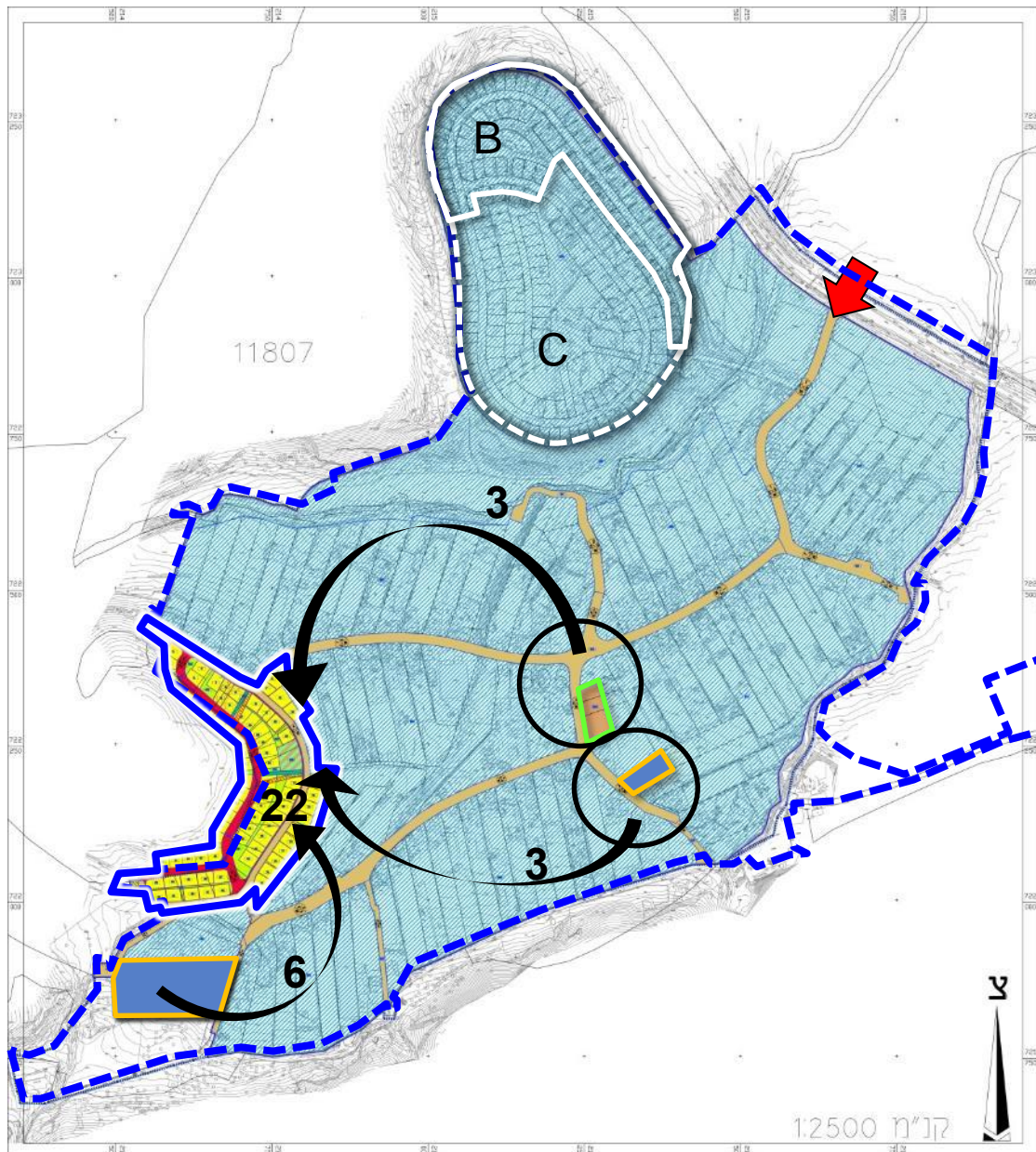
- פיזור מגרשי המגורים – יצירת אינטגרציה פיזית וחברתית בין תושבי ההרחבה ותושבי המושב בלב המושב.
- פיתוח בשיפועים מתונים, בשטח רציף צמוד דופן ובמרחקי הליכה נוחים.
- דרכים – תכנון דרכים המשכיות השומרות על מבנה הקיים.

166	מפורט במושב הותיק	
83	הרחבה בנויה (B)	
50	הרחבה מאושרת בגבעה הצפונית – חלק מוצע להשאר ב C	
67	ניוד משטח ההרחבה הצפונית לגבעה המערבית	
25	פיצול יח"ד ממגרשים גדולים (D1+D2)	
391 יח"ד	סה"כ מוצע בתכנית המתאר	



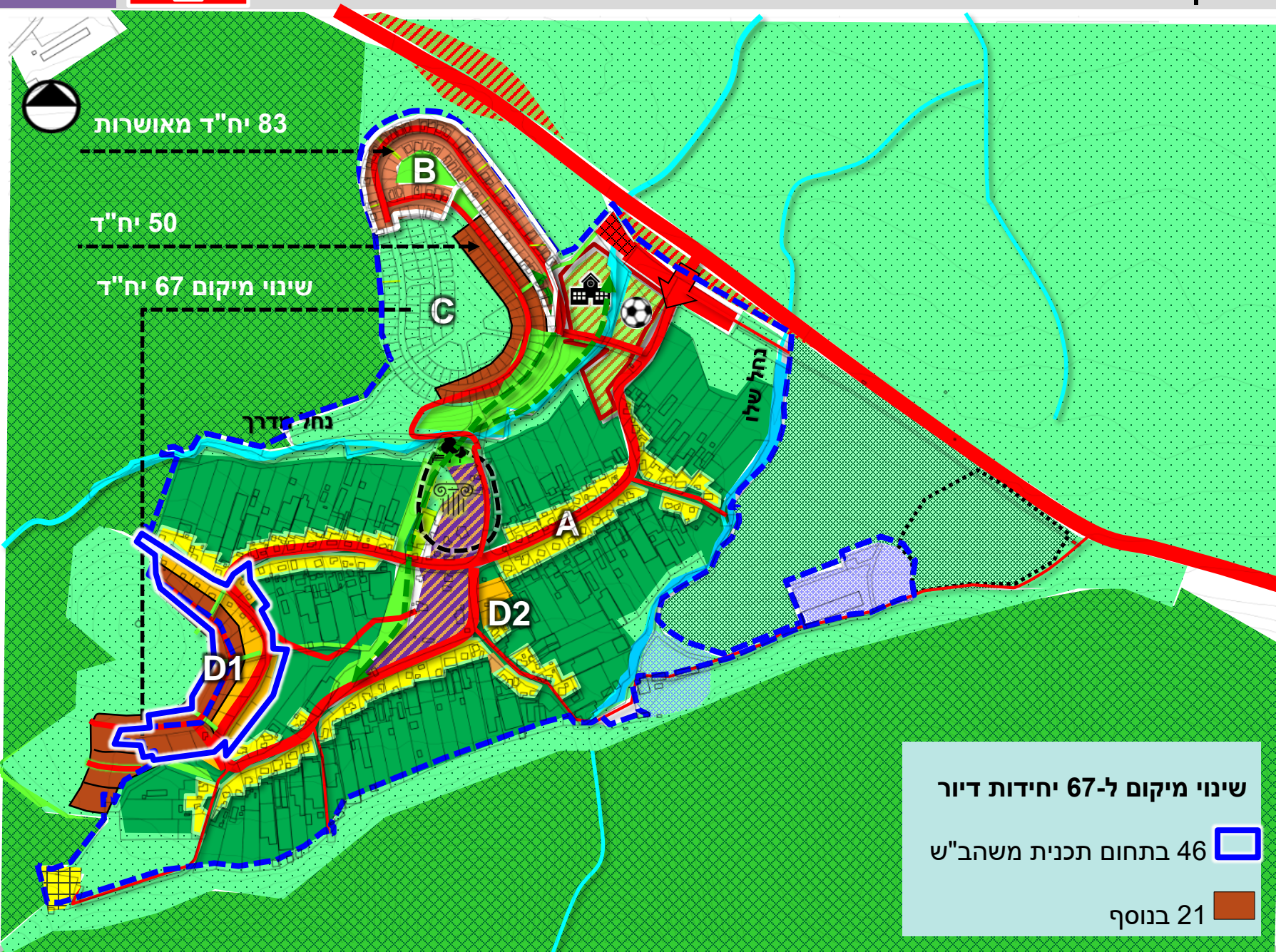
מדרך עוז | תכנית בהכנה - הצעת משהב"ש בתכנון איתי זהבי

פיתוח שכונה חדשה בת 80 מגרשים (יח"ד) במערב המושב, על אזור D1 בו מאושרים 22 מגרשים גדולים.





מגרשים	הצעת התכנית
22	מגרשים גדולים (הפכו לקטנים)
6	ביטול 2 נחלות (3 יח"ד בכל נחלה) והעברת יחידות הדיור לשכונה המערבית
3	ביטול נחלה (3 יח"ד) במרכז והעברת יחידות הדיור לשכונה המערבית
3	ביטול מגרשים גדולים והעברת יחידות הדיור
46	יח"ד חדשות (מעבר למאושר עפ"י תמא 1/35)
80	סה"כ

- משמעות - חריגה של 46 יח"ד מקיבולת בתכנית מאושרת / תמ"א 1/35
- האסטרטגיה - יחידות הדיור החורגות יכוסו ע"י יחידת הדיור שלישית (שאינה נספרת) בנחלות בהן לא ניתן לבנות.
- רשות מקרקעי ישראל אינה תומכת בפתרון זה.
- הצעת תכנית המתאר
- ✓ לא לאפשר חריגה מעבר לתמ"א 1/35
- ✓ לנייד 46 יח"ד מההרחבה המזרחית לשכונה המערבית שבתכנון משהב"ש
- ✓ לנייד 21 יח"ד נוספות לשכונה המערבית - הרחבת גבול התכנית והקיבולת ל 101 יח"ד



שינוי מיקום ל-67 יחידות דיור

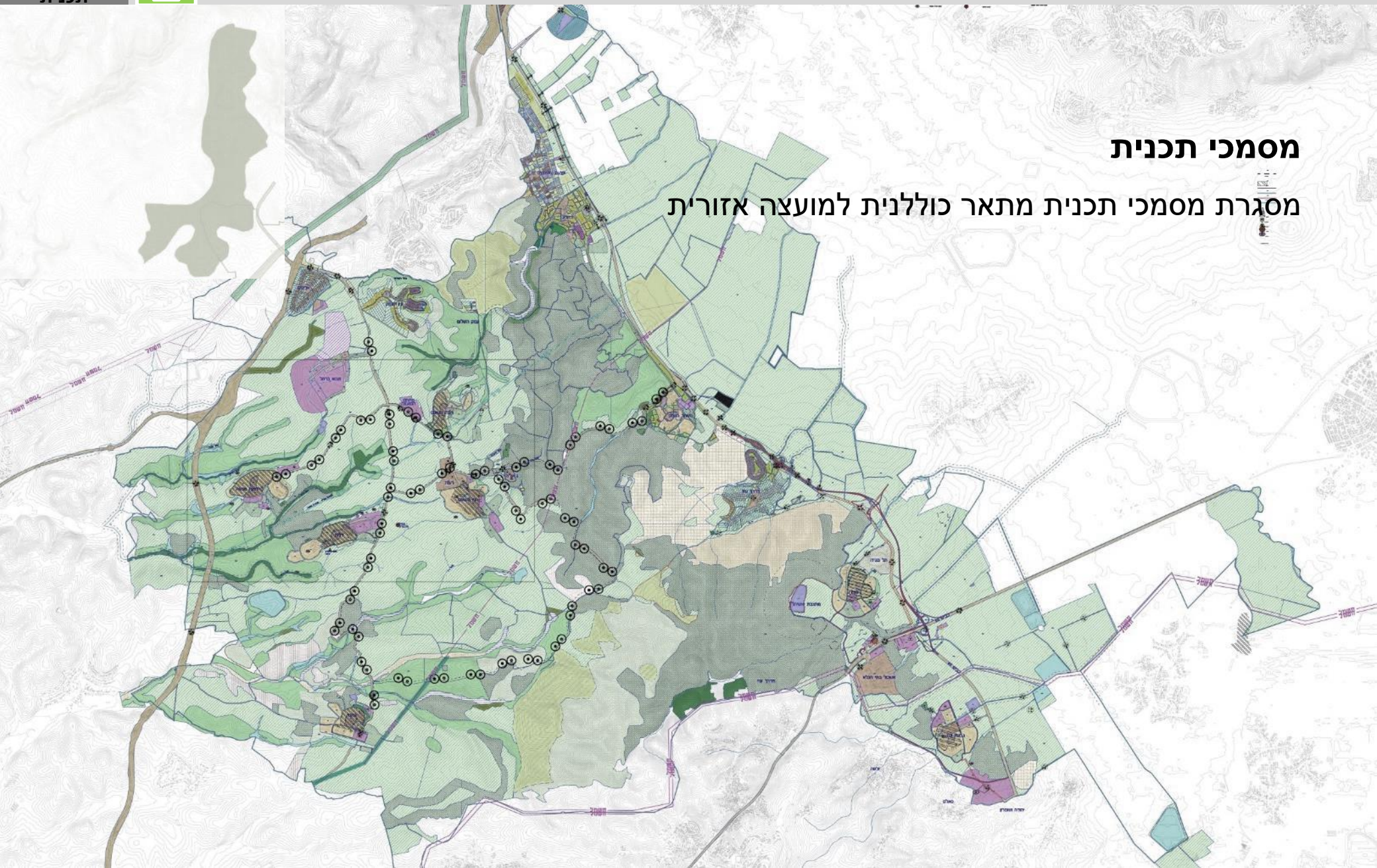
46 בתחום תכנית משהב"ש 

21 בנוסף 



מסמכי תכנית

מסגרת מסמכי תכנית מתאר כוללנית למועצה אזורית





מסמכים מחייבים

תשריט יעודי קרקע כוללני

6 תשריטים כוללניים
פירוט הישובים והמוקדים

תשריט יעודי קרקע
קנ"מ 1:25,000 | A0

6 אשכולות
1:7,500

הוראות התכנית

מסמכי רקע

תשריט יעודי קרקע מאושרים
- אשכולות 1:7500 | A0

תשריט יעודי קרקע מאושרים
- ארצי ומחוזי קנ"מ
A0 | 1:25,000

תשריט יעודי קרקע מאושרים
כוללני קנ"מ 1:25,000 | A0



מסמכים מנחים

נספח תחבורה ותשתיות
גליון קנ"מ 1:25,000 | /A0

❖ נספח מלל לפי צורך

שטחים פתוחים - נופי
סביבתי ושימור
גליון קנ"מ 1:25,000 | /A0

❖ נספח נופי / סביבתי /
תיירות / שימור לשטחים
פתוחים

❖ נספח מנחה למסדרונות
אקולוגים

נספח עקרונות תכנון

6 אשכולות

1:7,500

נספח תחבורה מוקד /
אשכול 1:7,500

הנחיות לשימור בתחום
הישובים

הנחיות נוף בתחום
הישובים / מוקדים

נספח הנחיות להעצמת
הזהות החקלאית במושבים

נספח הנחיות מרחביות
לשימור המרחב הקיבוצי

נספח יישוב וכלים משלימים

נספח מעקב ובקרה

נספח פרוגרמה

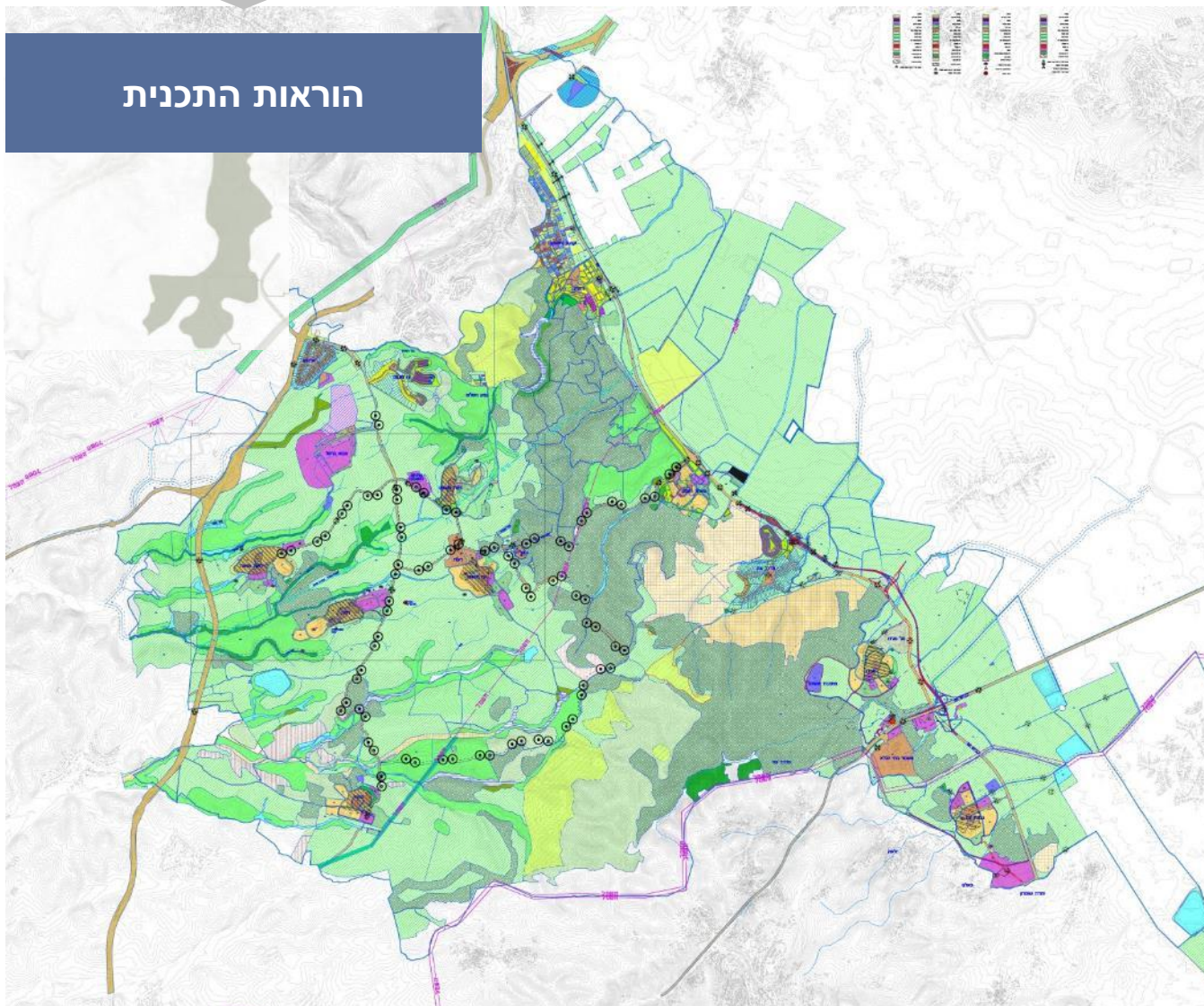
❖ נספח פרוגרמתי

❖ נספח כלכלי

לפירוט נוסף של
המסמכים

מסמכי התכנית ורזולוציה

הוראות התכנית



תשריט יעודי קרקע

קנ"מ 1:25,000 | A0

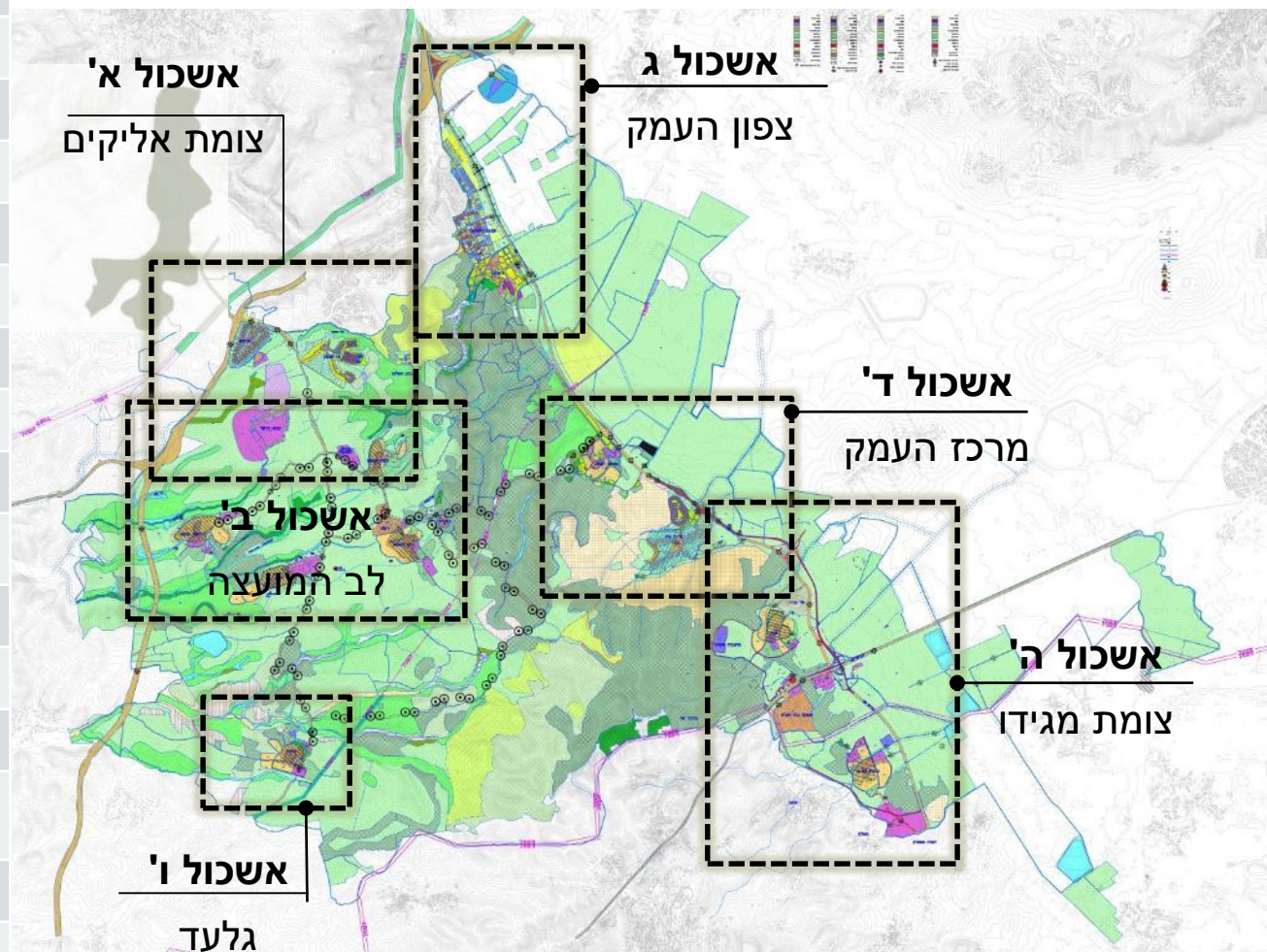
גיליון של תשריט מרחבי הכולל:

- ❖ יעודי קרקע מוכללים
- ❖ פרישת השטחים הפתוחים וסוגיהם
- ❖ תחבורה
- ❖ תשתיות עיקריות: חשמל, גז...
- ❖ פרישת הישובים
- ❖ פרישת מוקדי הפיתוח (תעסוקה, מוסדות ציבור, תיירות...)
- ❖ גבול מכלולי נוף
- ❖ אנרגיות מתחדשות כפוליגונים? (איפה לא)
- ❖ חלוקה למתחמים?



מסמכי התכנית ורזולוציה

פירוט הישובים והמוקדים



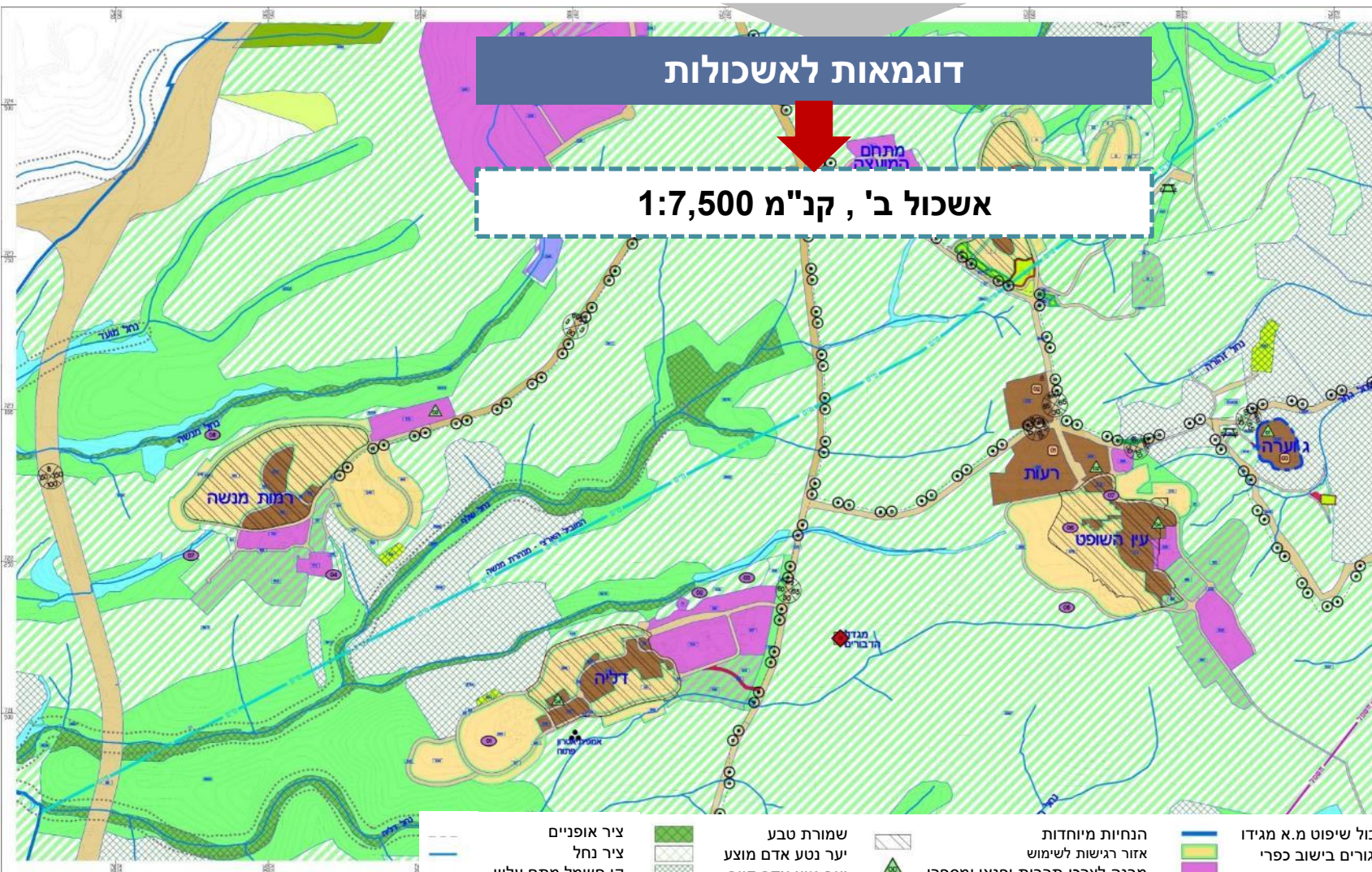
ישוב / מוקד	אשכול	
אליקים	צומת אליקים	א.
עין העמק		
מוקד צ.אליקים		
מבוא כרמל		
עין השופט	לב המועצה	ב.
רמת השופט		
דליה		
רמות מנשה		
רעות		
ג'וערה		
מתחם המועצה		
יקנעם	צפון העמק	ג.
הזורע		
משמר העמק	מרכז העמק	ד.
מדרך עוז		
גבעת עוז	מוקד מגידו	ה.
מגידו		
צומת מגידו		
גלעד	גלעד	ו.



פירוט הישובים והמוקדים

דוגמאות לאשכולות

אשכול ב', קנ"מ 1:7,500



- ציר אופניים

ציר נחל

קו חשמל מתח עליון

קו מים 4" ומעלה

תחום השפעה
- שמות טבע

יער נטע אדם מוצע

יער נטע אדם קיים

נטיעות בגדות נחלים
- הנחיות מיוחדות

אזור רגישות לשימוש

מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו

מתקן הנדסי ומספרו

עתיקות / אתר ארכיאולוגי

מבנה לצרכי חינוך ומספרו

מבנה לשימור

אתר עתיקות/ אתר היסטורי
- גבול שיפוט מ.א מגידו

מגורים בישוב כפרי

תעשייה

מבנים ומוסדות ציבור

קרקע חקלאית

שטחים פתוחים

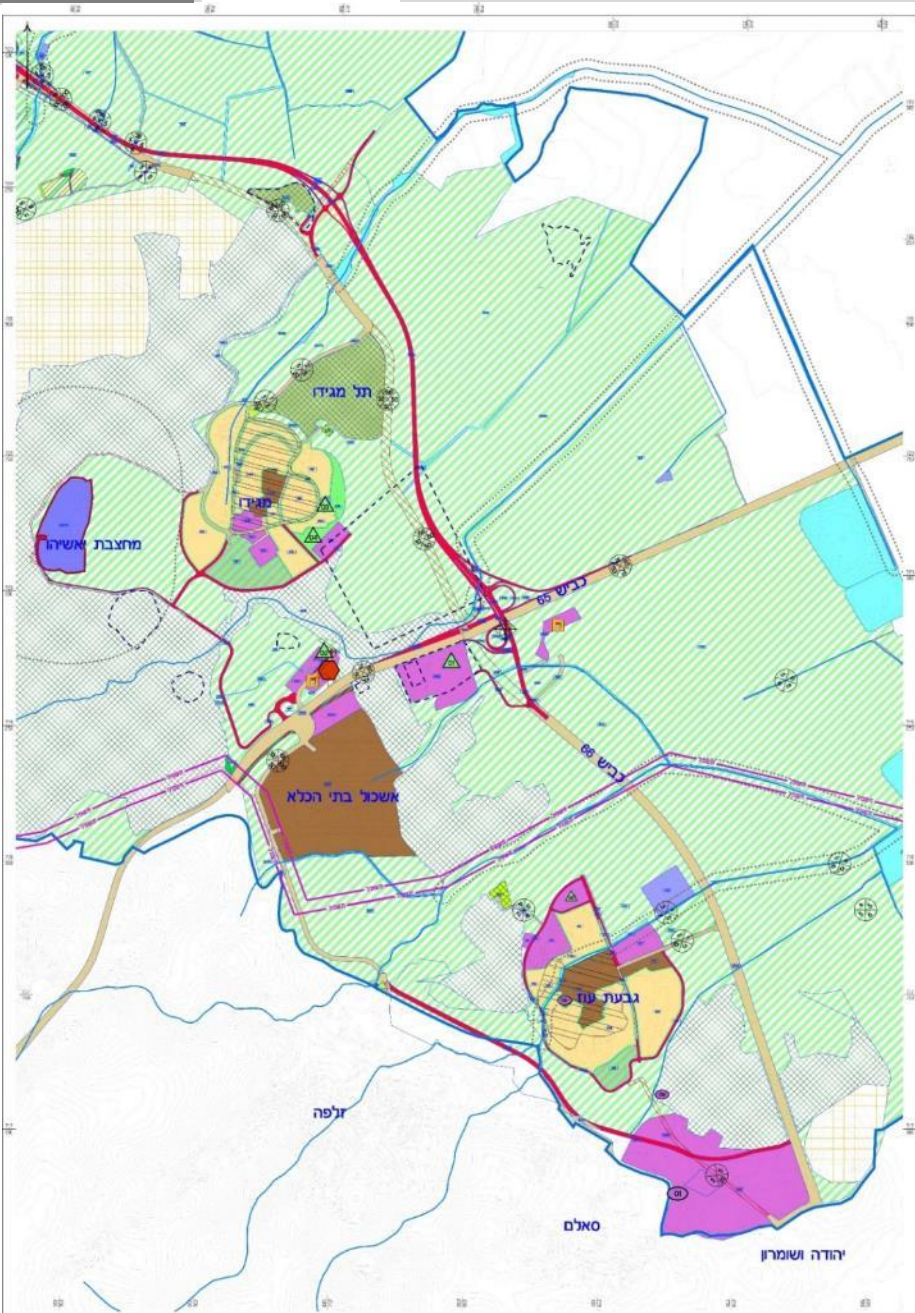
נחל/תעלה/מאגר מים

דרך מאושרת

אשכול ב	
תכנית מס'	
תכנית מתאר מוא"ז מגידו	
תכנית מתאר כוללת	
נספח לתכנית	גליון 2 מתוך 6
תחולה	תשרים
תיאור	אשכול לב המועצה
תאריך עריכת	07/03/2018
רשימת התרשימים	קנ"מ
תשרים מוצע	1:7,500
שמות וחתימות:	
עורך	טעם: דורית שפינס
הנספח	חאי"ד: עוזי גורדון בע"מ

- התשרים כולל מס'
מצומם של ייעודי
קרקע מוכללים
בישובים המגדירים
את האזור:
- דרכים
 - בית עלמין
 - שב"צ
 - תעשייה
 - מגורים
 - משק

שימושים המותרים
ביעודי קרקע אלה
יפורטו בהוראות
התכנית.



אשכול ה	
תכנית מס'	
תכנית מתאר מוא"ז מגידו	
תכנית מתאר כוללת	
נספח לתכנית	גליון 5 מתוך 6
תחולה	תשרי יעודי קרקע
תיאור	אשכול סובב צומת מגידו
תאריך עריכת	07/03/2018
הנספח	
רשימת התרשימים	קני"מ
תשרי מוצע	1:7,500
שטח ותחומות:	
עורך	ד"ר יערי שני
הנספח	ד"ר יערי שני

פירוט הישובים והמוקדים

דוגמאות לאשכולות



אשכול ה' , קנ"מ 1:7,500

הדגמה לאשכול הכולל ישויות שונות:

- ישובים
- מחלף מוצע
- מוקדי מסחר /תעסוקה/תיירות
- אזור תעשייה
- מחצבה
- שטחים פתוחים לסוגיהם
- אתרים עתיקות
- נחלים
- תשתיות



**מסדרונות אקולוגיים בתחום מועצה אזורית מגידו
דיווח בהמשך לוועדת היגוי 2**



מהותו של "מסדרון אקולוגי" לאפשר מעבר בע"ח וצמחייה מאזור לאזור

הגישה "הקלאסית"

סימון אזורים מוגדרים למסדרון אקולוגי, בהם נשמר המעבר

גישת "הנגטיב"

כל שטח פתוח מתפקד כ"מסדרון" בפועל

גישות עיקריות לנושא המסדרונות

תכנית אב למסדרונות אקולוגיים – רועי פדרמן ביוזמת המועצה על בסיס הסכמות עם החקלאים.

• דיון תיאום - 24.09.17

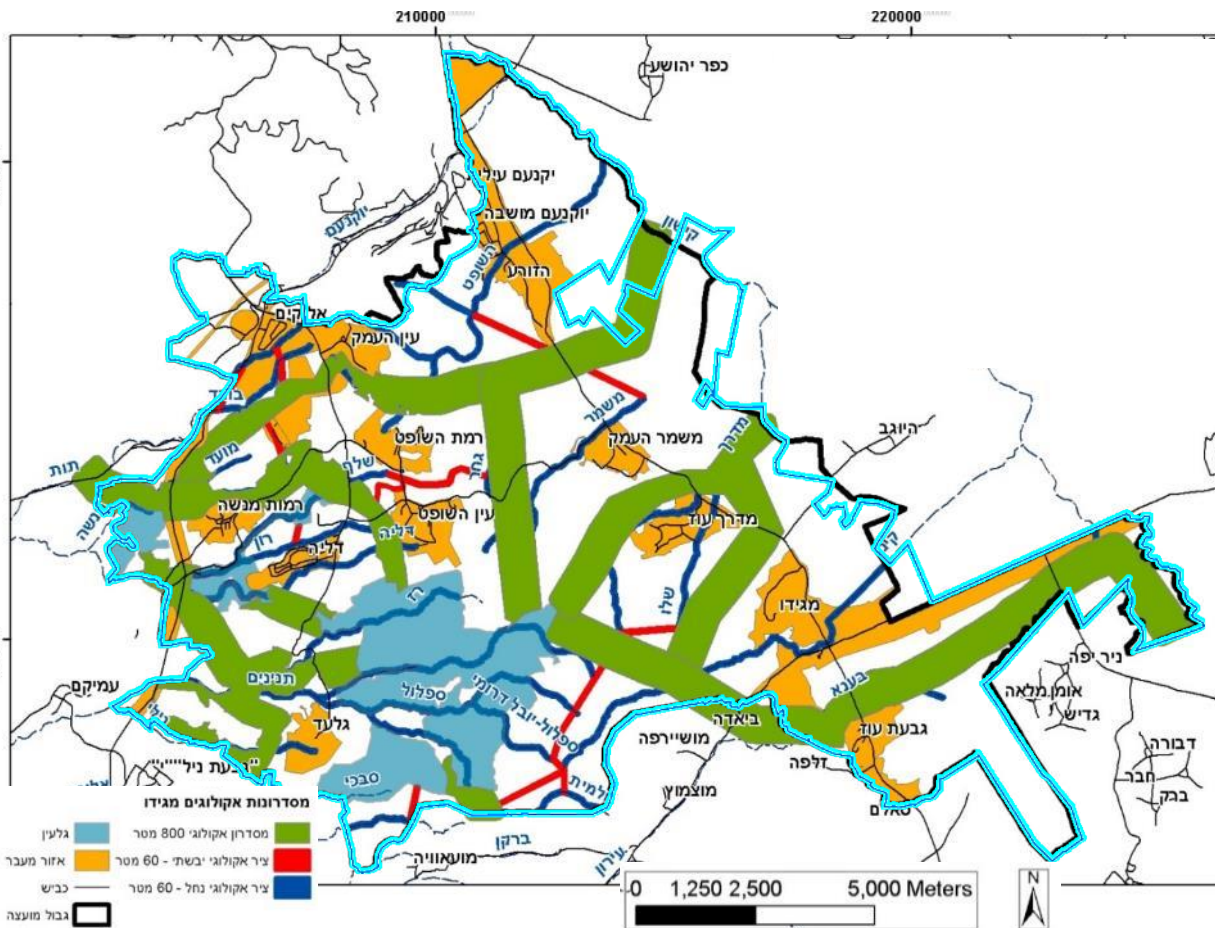
(המועצה האזורית, נציגי החקלאים, משרד החקלאות, הגופים הירוקים, מינהל התכנון וצוות התכנון של ת. המתאר)

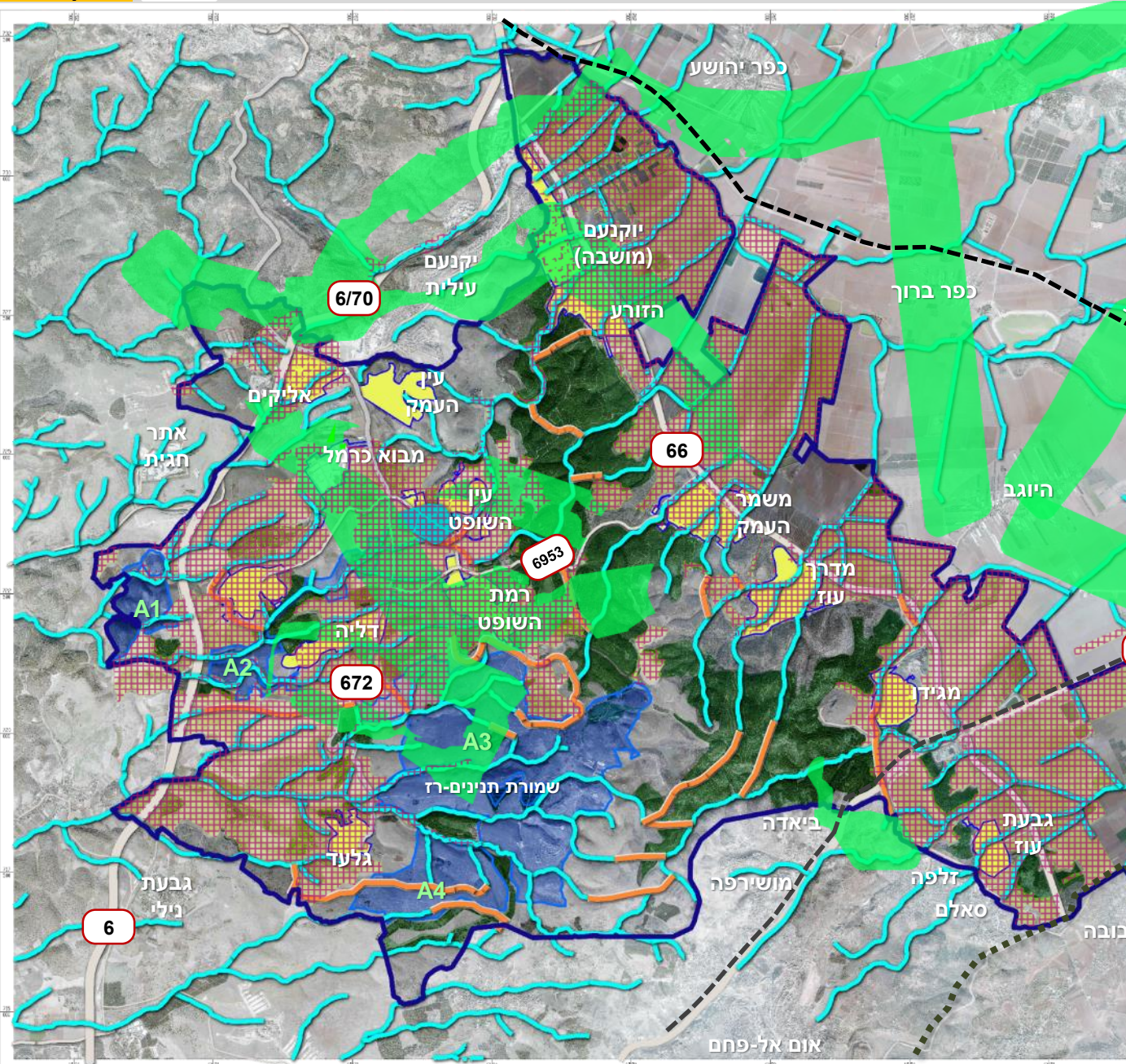
סוגיות עיקריות

- פעילות חקלאית וגידור לצד מסדרונות אקולוגיים
- מה ההתייחסות הסטטוטורית למסדרונות האקולוגיים בת. המתאר הכוללנית למועצה?

• משימות להמשך:

- החקלאים – מיפוי המטעים ביחס למסדרונות האקולוגיים
- הגופים הירוקים - דירוג רגישות המסדרונות במועצה ואיתור "צווארי בקבוק"
- צוות התכנון – כלים סטטוטוריים





רשת המסדרונות המוצעת תשען על:

עורק ניקוז במחוז צפון – תמ"א
3/34

קישורים בין ערוצי נחלים

הנחלים הראשיים בתחום המועצה והקישורים ביניהם להשלמת הרצף –

על בסיס תמ"א 34 ב 3 – בהם תוגבל פעילות חקלאית וגידור

מסדרונות אקולוגיים – רועי פדרמן

יוגדרו כאזורים מוגנים מפיתוח - עיבוד חקלאי וגידור בתחומם ייקבע במנגנונים המקובלים והנהוגים ליצירת הסכמות במרחב הביוספרי.

משבצת חקלאית

תחום שיפוט מוא"ז מגידו

שטח ישוב

יער – 12635/ג פארק רמות מנשה

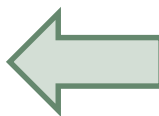
ליבה – תכנית אב למרחב ביוספרי

דרך



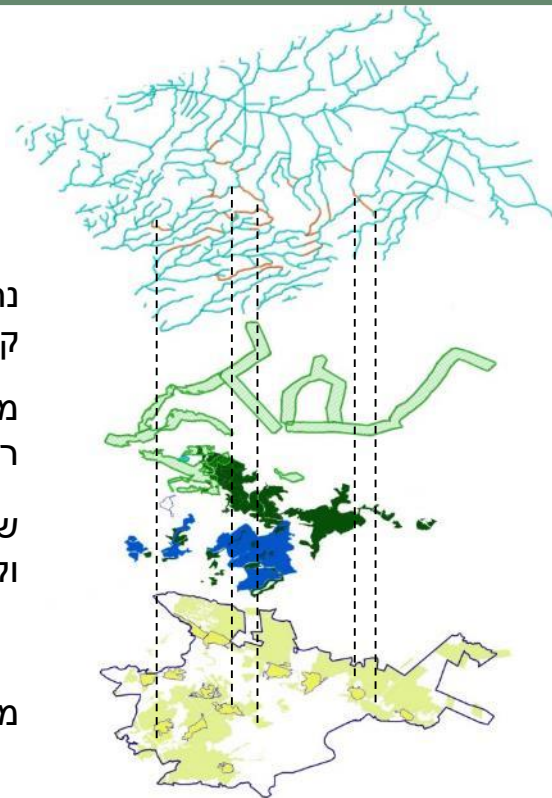
המשך תהליך העבודה המוצע

חלופה ראשונית הנבחנת בת.מתאר כוללנית



1. זיהוי מסדרונות ורציפותם הנדרשת במרחב שמחוץ למועצה אזורית מגידו
2. עבודה ברמת משבצת – כל ישוב בנפרד
 - מיפוי שטחי חקלאות ברמת היישובים
 - מטעים קיימים
 - שטחים מתאימים למטעים וגידולי שלחין
 - שטחי בור
- איתור שטחי חקלאות לפיתוח עתידי
 - סופרפוזיציה עם נחלים
 - זיהוי מתחמים עם קונפליקטים
3. פגישה עם החקלאים ועם הרט"ג למציאת פתרונות עבור קונפליקטים נקודתיים

נחלים – תמ"א 34/ב/3 +
קישוריות
מסדרונות אקולוגיים –
רועי פדרמן
שטחים רגישים – יערות
וליבות
משבצת חקלאית



ישיבת תיאום נוספת
של כלל הגופים

ועדת היגוי 3
דיווח סטטוס

ישיבת תיאום נוספת
של כלל הגופים

תיאום בין החקלאים
לגופים הירוקים

פגישת תיאום
לחשיבה משותפת

לו"ז
להתקדמות

מאי

מרץ

פברואר

סוף נובמבר

סוף ספטמבר



תודה רבה על ההקשבה

