

# תכנית מתאר כוללנית מועצה אזורית מגידו

ועדת היגוי – 4  
חלופות

יולי 2018

| ראש המועצה  | איציק חולבסקי     |                            |
|---|-------------------|----------------------------|
| י"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        |                            |
| י"ר הועדה המחוזית, מחוז צפון                        | אורי אילן         |                            |
| מתכנן מחוז צפון                                     | יהונתן כהן ליטאנט | מינהל התכנון               |
| אגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון                       | מיכל אמיתי        |                            |
| מהנדסת הוועדה המרחבית יזרעאלים                      | עפרי דגני         | ועדה מקומית                |
| 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       | רשויות וועדות תכנון גובלות |
| ראש המועצה המקומית בסמ"ה                            | ראיד כבהא         |                            |
| 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               | רשויות וועדות תכנון גובלות   |
| מהנדס הועדה המקומית חוף הכרמל                | אסף וחנר                |                              |
| מהנדסת הועדה המקומית לתכנון ובניה אלונה-מנשה | לאה פרי                 |                              |
| מהנדס הועדה המקומית גלבע                     | משה ענתבי               |                              |
| משרד הבינוי והשיכון                          | אריאל אולצוור           |                              |
| משרד החקלאות                                 | רענן אמויאל             |                              |
| משרד התיירות                                 | סיגל בן עוז             |                              |
| משרד התחבורה                                 | הראל דמתי               |                              |
| משרד התשתיות                                 | דורית הוכנר             |                              |
| משרד הביטחון                                 | נרקיס כנפו              |                              |
| משרד הכלכלה                                  | יגאל צרפתי              | משרדי ממשלה ורשויות ממשלתיות |
| משרד הבריאות                                 | חנה סלע                 |                              |
| המשרד להגנת הסביבה                           | אליאור ליאב             |                              |
| משרד החינוך                                  | גנאדי קמנצקי            |                              |
| רשות הטבע והגנים                             | רזיה זהבי               |                              |
| רשות מקרקעי ישראל                            | עידית הוברמן, איריס ורד |                              |
| רשות העתיקות                                 | שחר פוני                |                              |
| רשות המים                                    | אהוד כיתנאי             |                              |
| רשות ניקוז ונחלים כרמל                       | משה יזרעאלי             |                              |
| קרן קיימת לישראל                             | עדי נוי                 |                              |
| החברה להגנת הטבע                             | לירון שפירא             |                              |

**ניהול אינטגרטיבי**  
רוית ריכטר-סיטילינק

**ראש צוות התכנון**  
דורית שפינט (גורדון אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ)

**שיתוף הציבור**  
**(מודוס)**  
אמיתי הר לב,  
עירא עברי



**תכנון פיזי** - זינה רזייב, רוזי פישילביץ'  
**נוף** - טלי טוך, נילי מאור  
**תנועה ותחבורה** - סלבה יודשקין, שירן מרום  
**כלכלה** - אהוד חסון  
**חברה** - רוית ריכטר, אושר דוידוב (סיטילינק)  
**סביבה וקיימות** - אייל קלייזר  
**תיירות** - דלית גסול  
**תשתיות מים וביוב וניקוז** - דוד ילוז, עדי מילשטיין  
**שימור** - גלי גלעדי  
**חקלאות** - לירון אמדור

**צוות התכנון**

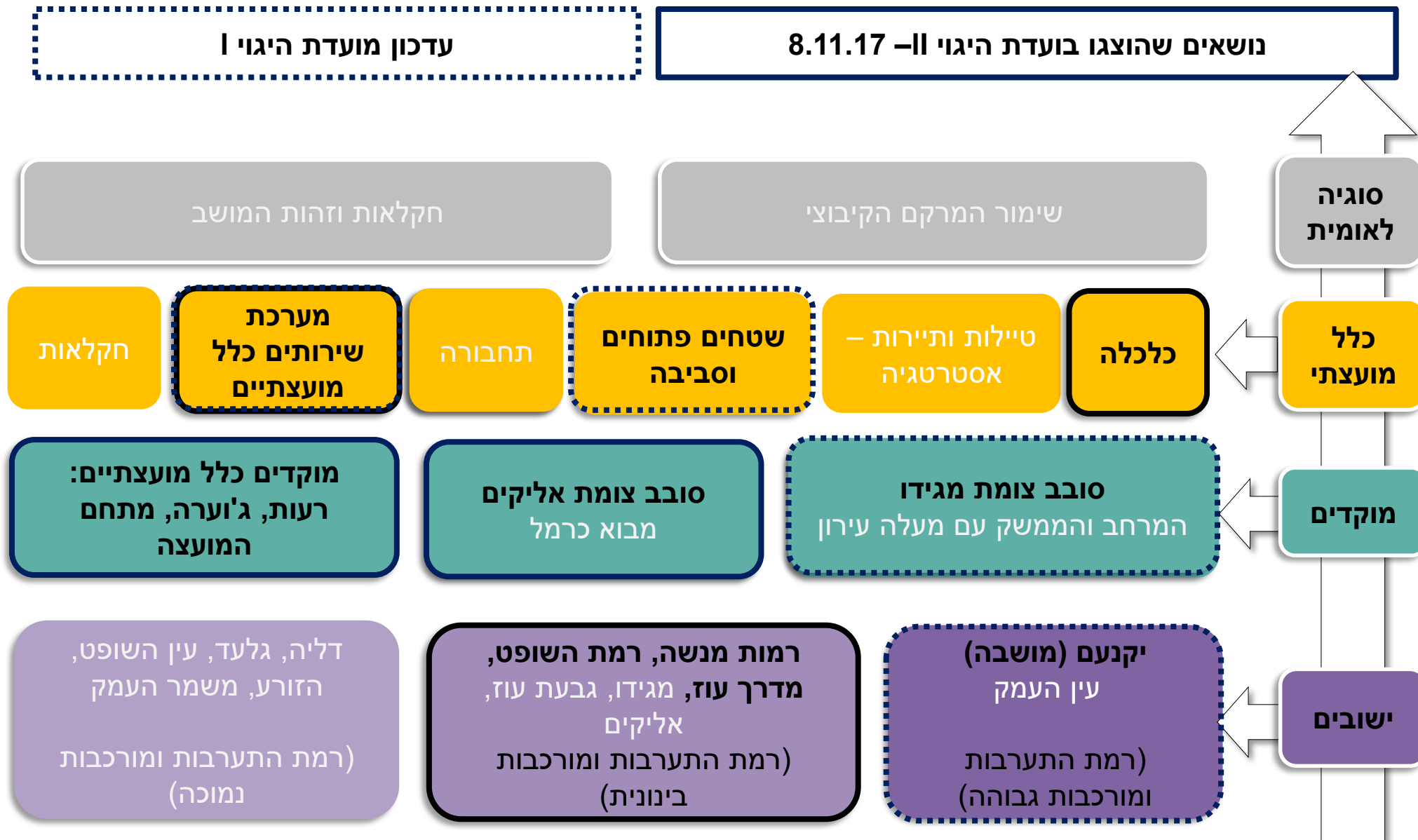
|   |             |
|---|-------------|
| דיווח יישובים<br>קיבוץ מגידו, קיבוץ גלעד, קיבוץ רמת השופט, קיבוץ הזורע, יקנעם מושבה | 09:00-10:15 |
| חקלאות  | 10:15-11:15 |
| מסדרונות אקולוגיים  | 11:15-12:00 |
| הנחיות מרחביות למושב  | 12:00-13:00 |
| הפסקה   | 13:00-13:30 |
| דיווח מוקדים<br>נחל השופט, תל קשיש, בתי עלמין, צומת מגידו                           | 13:30-14:30 |
| שימושים במבנה מרכזי (חדר האוכל)   | 14:30-15:00 |
| סיכום   | 15:00-15:30 |

עבודה ברובדים

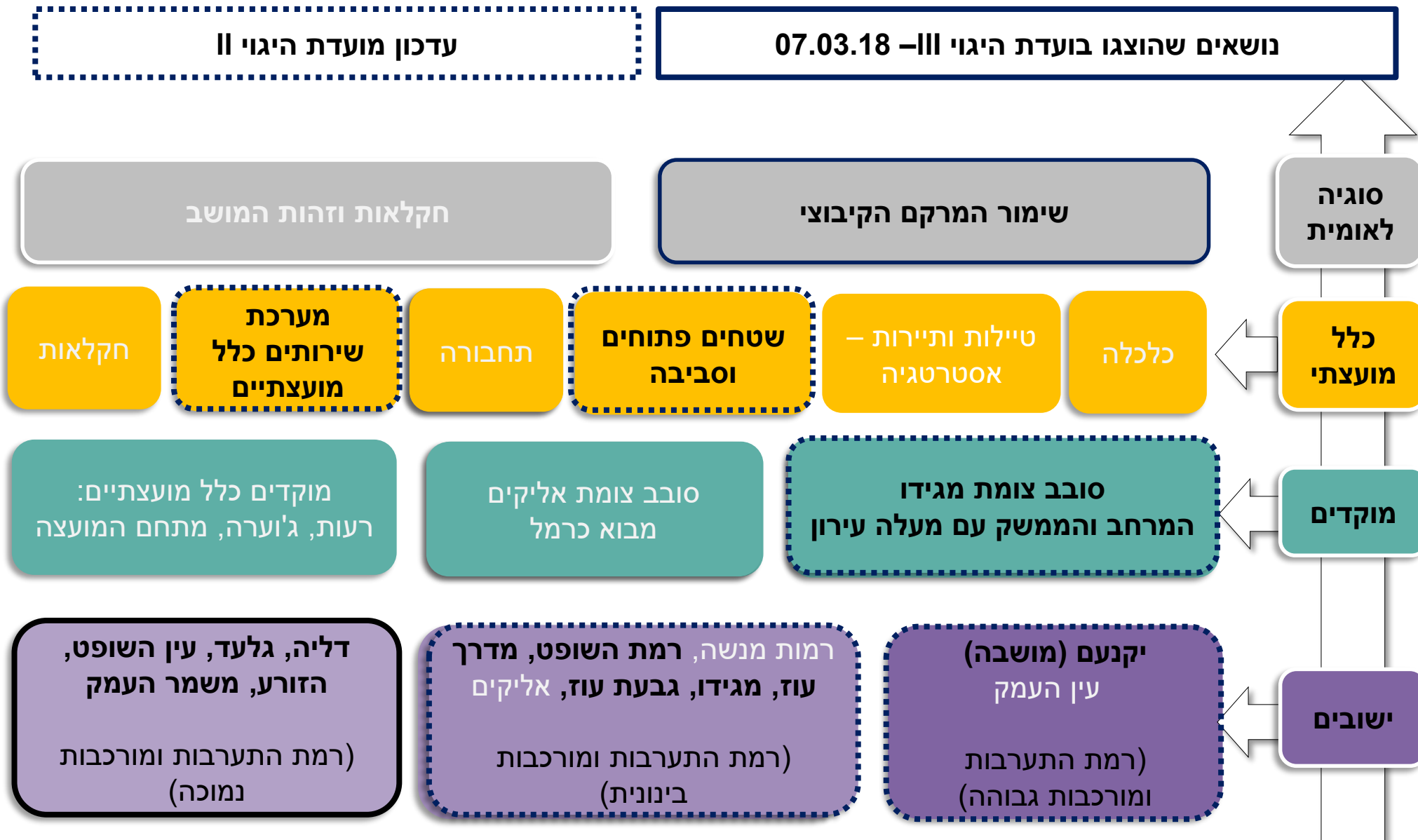
נושאים שהוצגו בוועדת היגוי 1 - 16.7.17



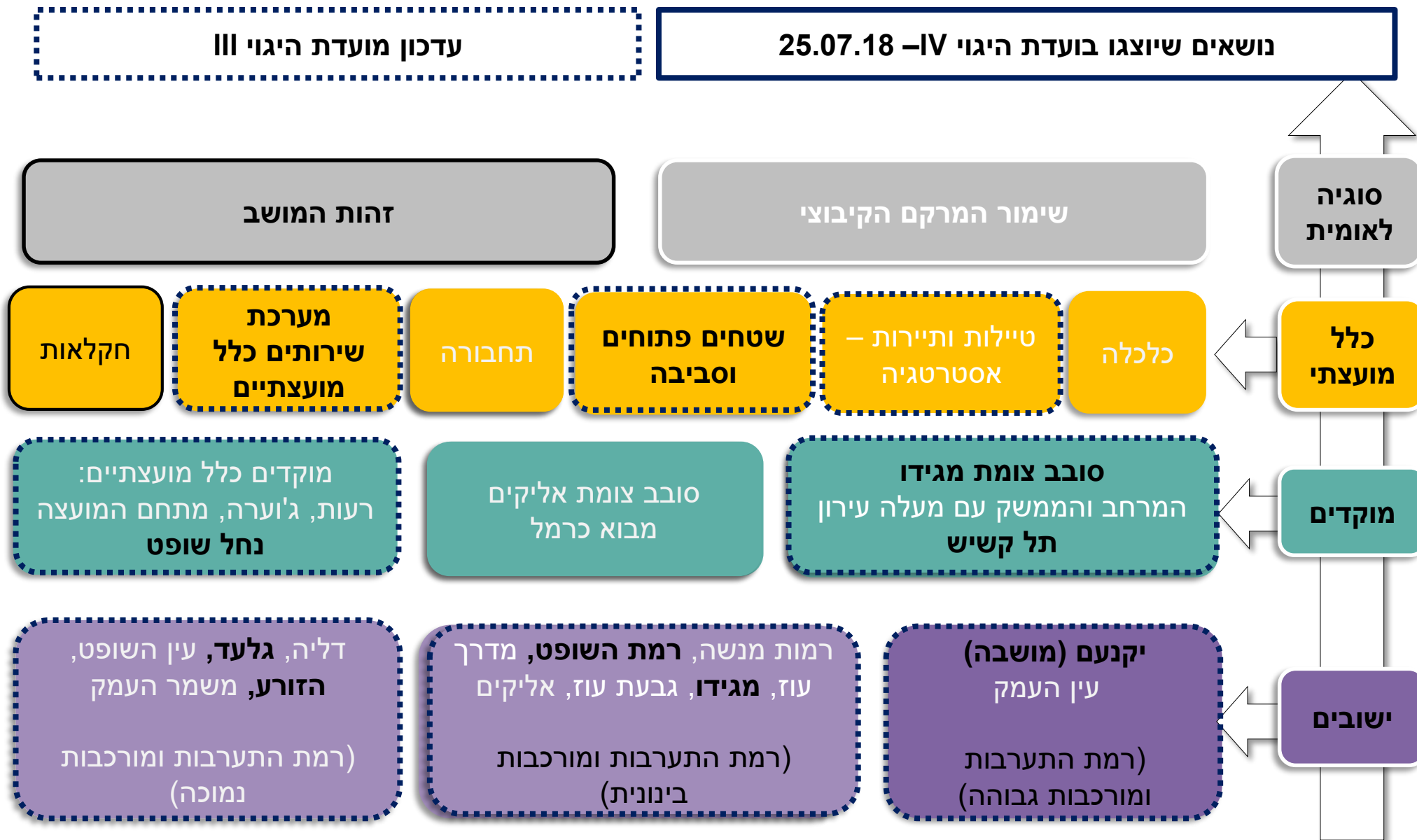
עבודה ברובדים

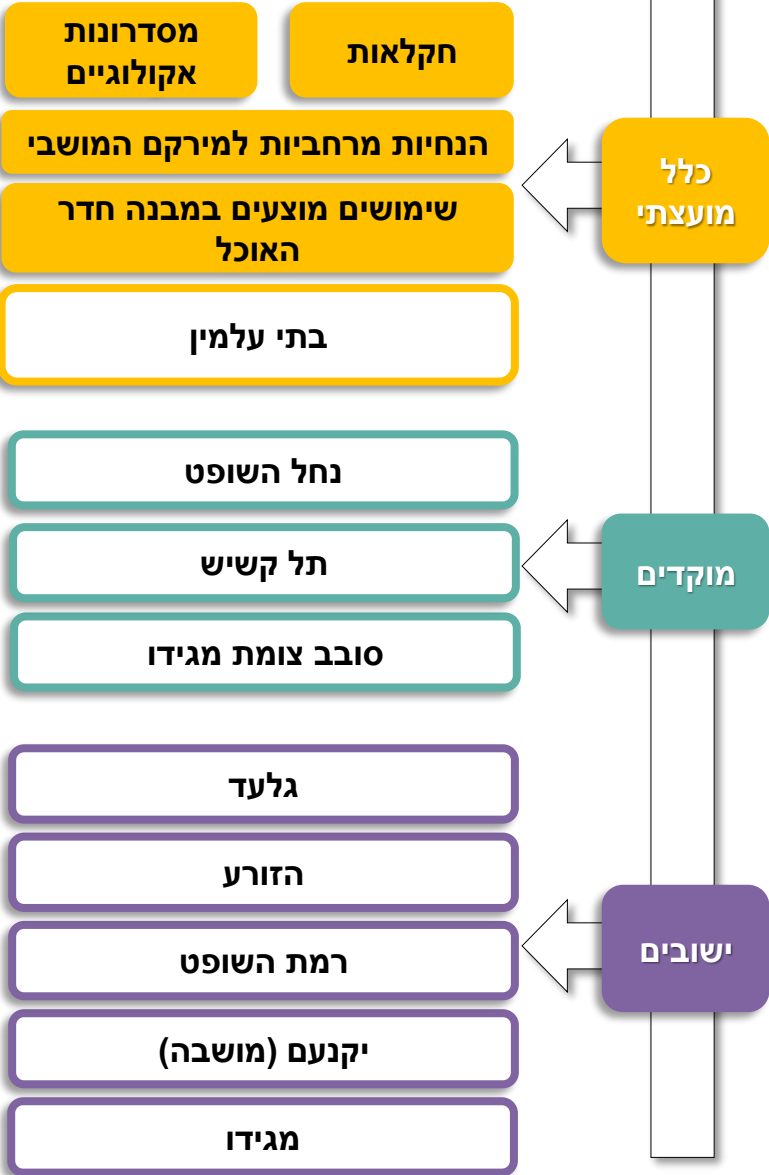
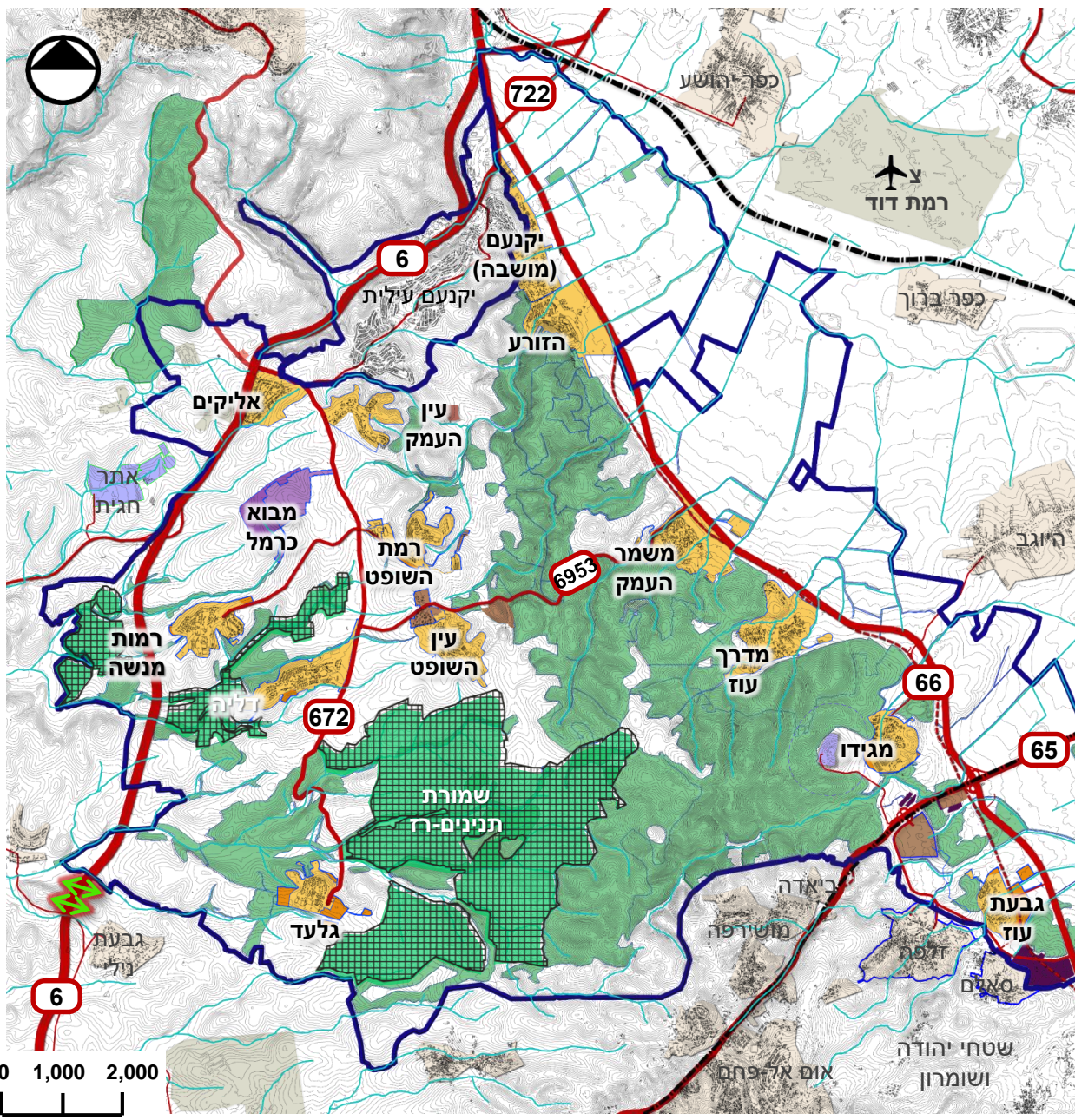


עבודה ברובדים



עבודה ברובדים







# תודה על ההקשבה.



# חקלאות



## סקירת המצב הקיים

- 1 מגמות בחקלאות בישראל
- 2 החקלאות במוא"ז מגידו: נתוני בסיס
- 3 אתגרים בטיפול החקלאות בסביבה הררית

## פרוגרמה, ניתוח חלופות וחלופה מועדפת

- ב נושאים פרטניים ליושבים**
- 1 מבני משק
  - 2 קירוי צמחי | חממות

- א נושאים כלל-מרחביים**
- 1 מגמות בחקלאות במגידו לשנת היעד 2040
  - תשתיות לגידולים צמחיים**
  - 2 מערכת המים להשקיה
  - 3 מעברים חקלאיים
  - 4 טיפול בתוצרת לאחר קטיף - בית אריזה אזורי
  - תשתיות למשקי בעלי חיים**
  - 5 מתקן אזורי לטיפול בפסולת חקלאית
  - 6 מרכז מזון אזורי



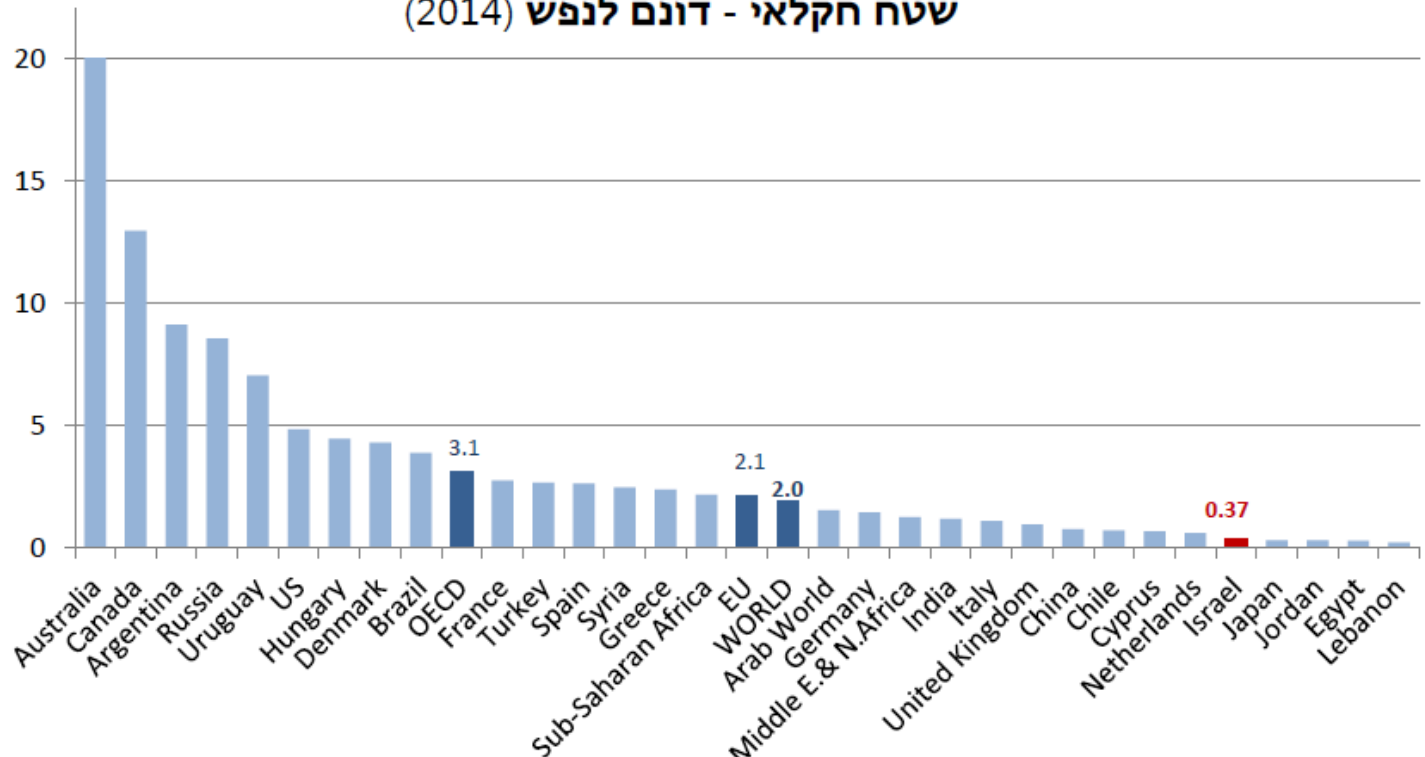
## סקירת המצב הקיים



1 | רקע: מגמות בחקלאות בישראל

חקלאות ישראל - ביטחון לאומי והבטחת מזון. פרופ' ארנון סופר, 2015.

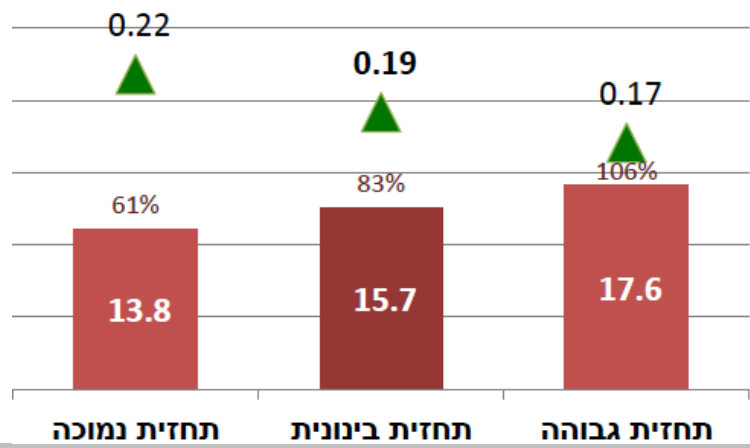
## שטח חקלאי - דונם לנפש (2014)



## שטח חקלאי לנפש בישראל – השוואה בינלאומית

- הנתונים מתייחסים לשטח חקלאי מעובד ללא שטחי מרעה (נתוני משרד החקלאות על בסיס נתוני ה-FAO).
- **במצב הקיים:** השטח החקלאי לנפש בישראל הוא מהקטנים בעולם: כ-370 מ"ר לנפש בלבד.
- בשנת 2050, בתרחיש של כ-16 מיליון תושבים, יהיה השטח החקלאי לנפש כ-200 מ"ר בלבד.

הערה: 1 דונם = 1000 מ"ר  
 מקור: <http://data.worldbank.org/indicator/AG.LND.ARBL.HA.PC?view=chart>



שטח חקלאי לנפש

תחזית אוכלוסייה ל-2050:



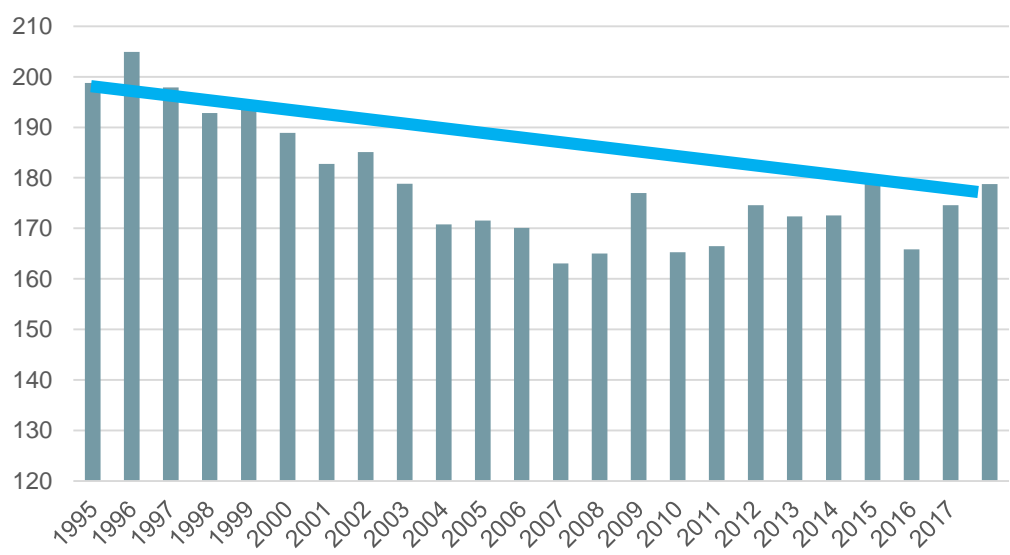
## מגמות באספקה של חלב וביצים

ירידה באספקת החלב לנפש ובאספקת הביצים לנפש מאמצע שנות ה-90.

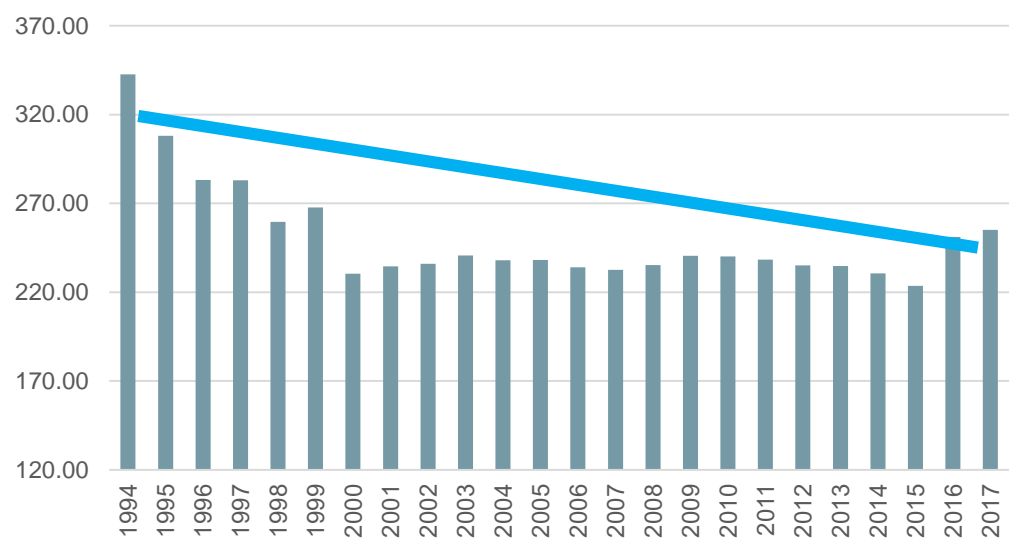


מתוך נתוני למ"ס

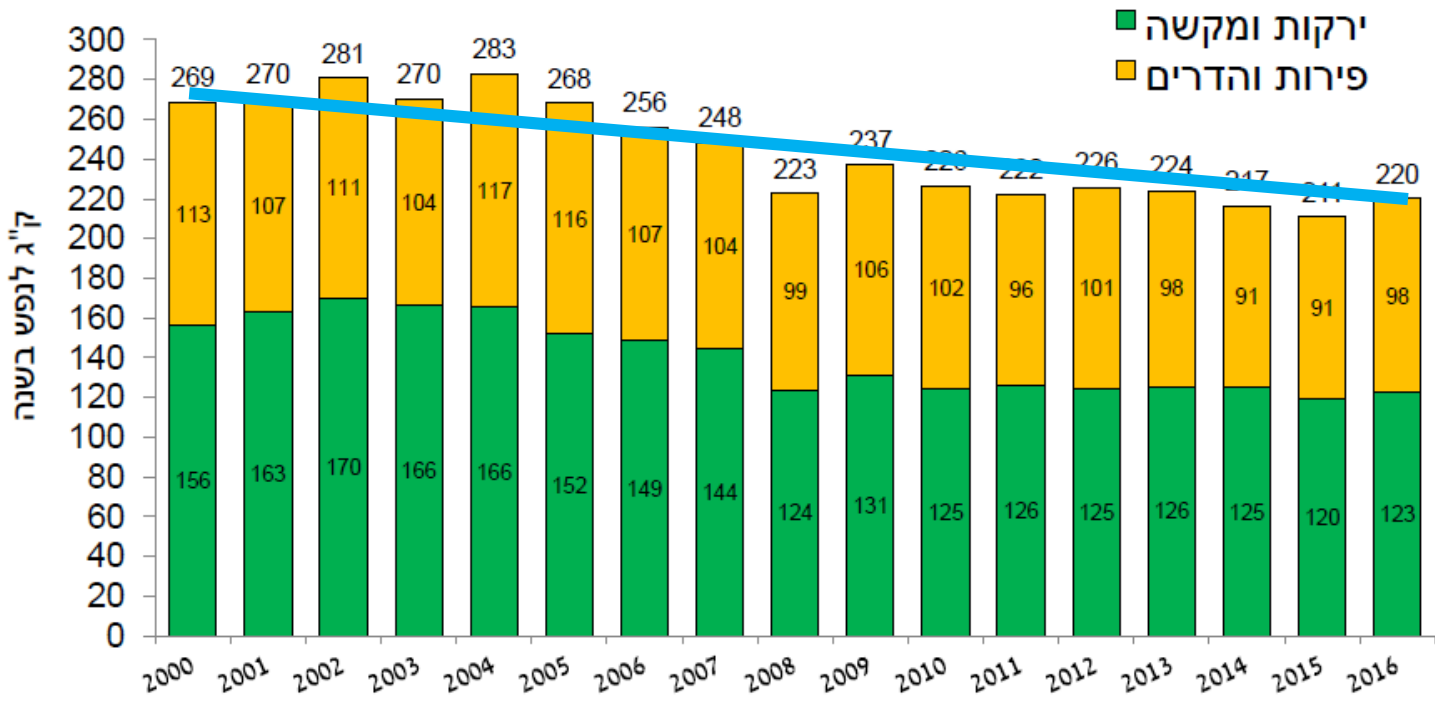
תפוקת חלב לנפש 1994-2017



תפוקת ביצים לנפש 1994-2017



## אספקה ברוטו לנפש של פירות וירקות טריים



## אספקת פירות וירקות לנפש, יבוא פירות וירקות

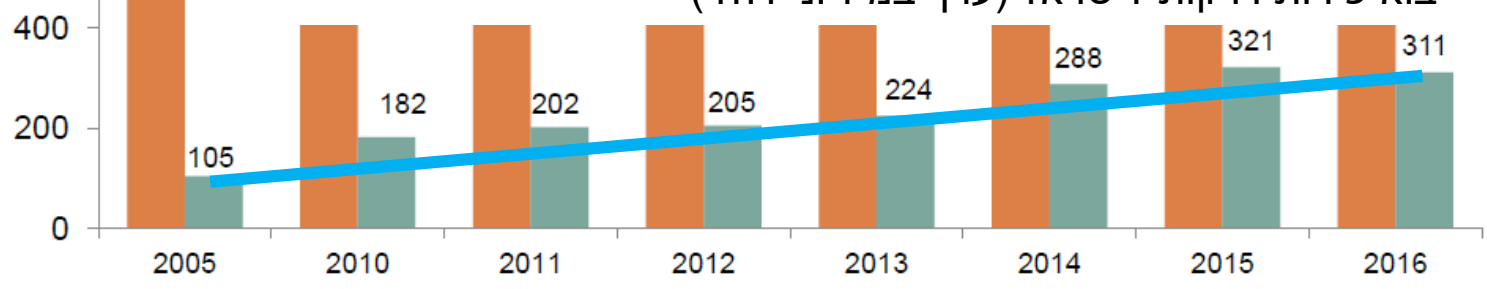
- ישראל שואפת ליצר בעצמה את הפירות והירקות שתושבי ישראל אוכלים.
- משנת 2000 – ירידה של כ 22% באספקה לנפש של פירות וירקות בישראל.
- ב-12 השנים האחרונות עלה יבוא הפירות והירקות לישראל פי 3.



מקור: למ"ס

## משרד החקלאות ופיתוח הכפר - החטיבה למחקר, כלכלה ואסטרטגיה

### יבוא פירות וירקות לישראל (ערך במיליוני דולר)



מקור: המרכז לסחר חוץ – משרד החקלאות, מבוסס על נתוני מל"מ

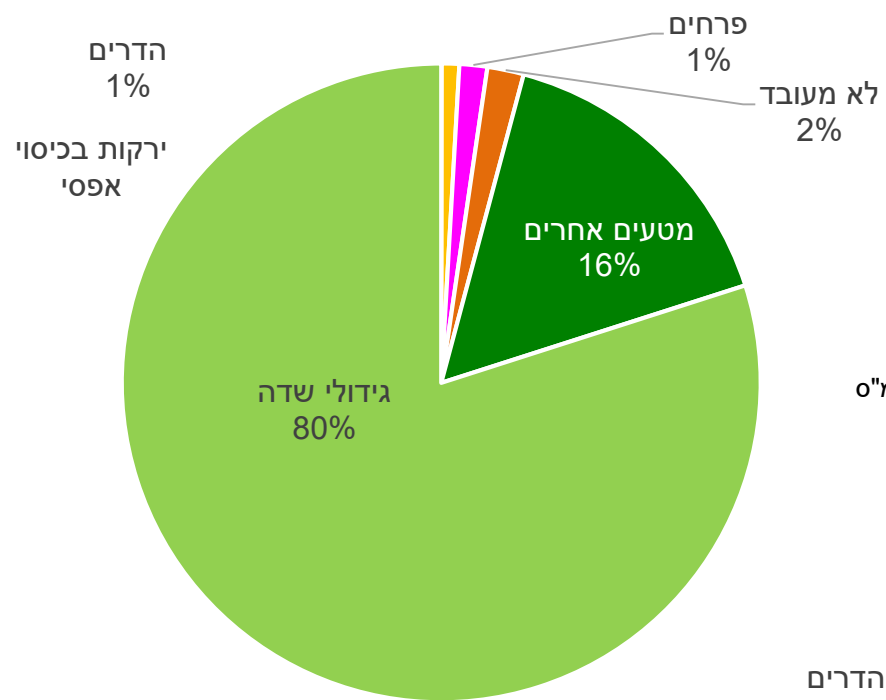


**החקלאות במועצה אזורית מגידו: נתוני בסיס**

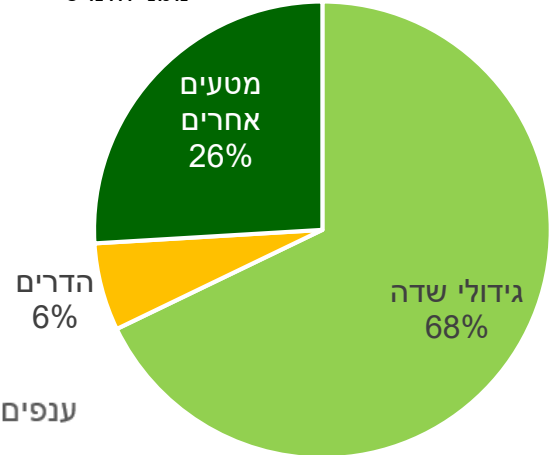
**2**

גידולי שלחין ופרדס, אתר קיבוץ הזורע  
<http://www.hazorea.org.il/objDoc.asp?PID=238548&OID=238627>

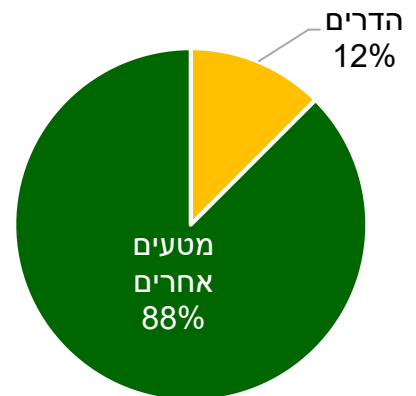
## ענפים חקלאיים במוא"ז מגידו



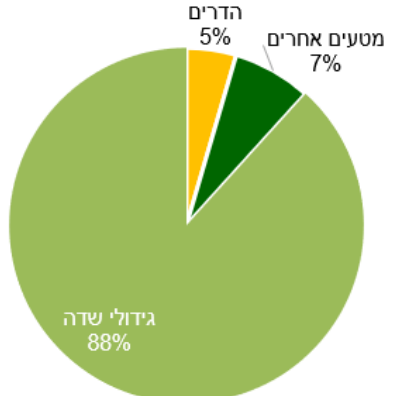
## ענפים חקלאיים בישראל נתוני הלמ"ס



## ענפים חקלאיים במוא"ז אלונה



## ענפים חקלאיים במוא"ז עמק יזרעאל



## שטחים חקלאיים במגידו\*

כ-100,000 דונם, מתוכם:

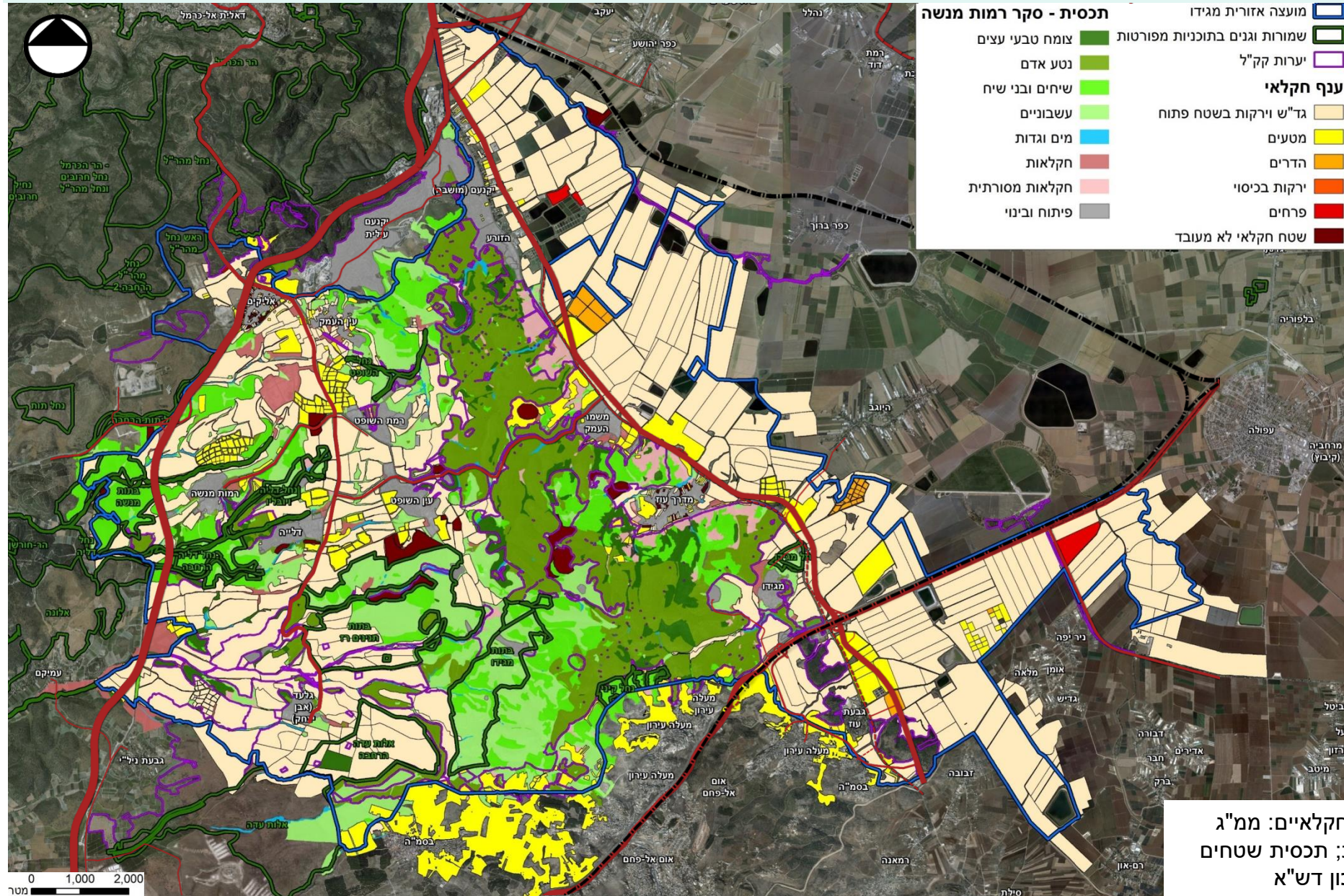
- כ-80,000 דונם של יישובי מגידו
- כ-20,000 דונם של יישובים מחוץ למוא"ז מגידו
- כ-80% מהשטח גידולי שדה
- מעל הממוצע הארצי לשם השוואה:

- במועצה אזורית אלונה הסמוכה, בעלת טופוגרפיה הררית הדומה לאזור ההר במגידו, אין גידולי שדה אלא רק מטעים
- במועצה אזורית עמק יזרעאל הסמוכה, בעלת טופוגרפיה מישורית הדומה לאזור העמק במגידו, עיקר החקלאות היא גידולי שדה

**שטחים מישוריים מתאימים יותר לגידולי שדה ושטחים הרריים למטעים, בגלל גודל החלקות (קטנות יותר באזורים הרריים), וסיכוני סחף קרקע בשטחים הרריים בהם מגדלים גידולי שדה**

## תפרוסת גידולים חקלאיים ותכנית צמחים

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | מועצה אזורית מגידו           |
|  | שמורות וגנים בתוכנית מפורטות |
|  | יערות קק"ל                   |
|  | צומח טבעי עצים               |
|  | נטע אדם                      |
|  | שיחים ובני שיח               |
|  | עשבונים                      |
|  | מים וגדות                    |
|  | חקלאות                       |
|  | חקלאות מסורתית               |
|  | פיתוח ובינוי                 |
|  | גד"ש וירקות בשטח פתוח        |
|  | מטעים                        |
|  | הדרים                        |
|  | ירקות בכיסוי                 |
|  | פרחים                        |
|  | שטח חקלאי לא מעובד           |



מקורות: ענפים חקלאיים: ממ"ג  
 משרד החקלאות; תכנית שטחים  
 טבעיים: סקר מכון דש"א



ענפי בעלי החיים העיקריים במרחב הינם רפתות חלב ולולי פטם. יש גם גידול של צאן ובקר במרעה ובמפטמה.

| שם ישוב     | רפת חלב (חולבות, ראש)              | בקר במפטמה (ראש) | בקר במרעה (ראש) | צאן (ראש) | לול (בעיקר פטם; מספר לולים) |
|-------------|------------------------------------|------------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| גלעד        | 320                                | 0                | 700             | 0         | 0                           |
| אליקים      | 0                                  | 0                | 0               | 60        | 0                           |
| גבעת עוז    | רפת משותפת במזרע                   | 0                | 0               | 0         | 5                           |
| דליה        | 0 (מכסת חלב 3.3 מ' ליטר לא ממומשת) | 0                | 0               | 110       | 0                           |
| הזורע       | 380                                | 0                | 0               | 0         | 2                           |
| יקנעם מושבה | 800 (4 רפתות)                      | 0                | 0               | 3,800     | 2                           |
| מגידו       | רפת משותפת ביפעת                   | 0                | 0               | 0         | 9                           |
| מדרך עוז    | 1,700 (15 רפתות)                   | 0                | 0               | 680       | 10                          |
| משמר העמק   | רפת משותפת עם גזית                 | 0                | 800 עדר משותף   | 0         | +9 מדגרה                    |
| עין השופט   | 250                                | 750              |                 | 0         | 6                           |
| רמות מנשה   | 320                                | 0                | 0               | 0         | 3                           |
| רמת השופט   | 350                                | 0                | 0               | 0         | 3                           |

מקור: ראיונות עם רכזי משקים במוא"ז מגידו אפריל-מאי 2018



**3** אתגרים בטיפוח החקלאות בסביבה הררית

- עיבודי קרקע לצורך גידולי שדה מביאים לסחף ואבדן שכבת הקרקע הפוריה.
- לפי הערכה אבדן של כ-1 ס"מ בשנה באזורי ההר



מתוך חקלאות בשירות הסביבה, עיבודים סביבתיים במטעי זיתים במוא"ז מגידו, 2009



מתוך תכנית אב למרחב ביוספרי, דוח מסכם, 2008



מתוך תכנית אב למרחב ביוספרי, דוח מסכם, 2008



## סחף קרקע – קידום חקלאות בת קיימא במרחב

רשויות הניקוז קישון וכרמל

מועצה אזורית מגידו

מרכז חקלאי העמק

### ממשק חקלאי בר קיימא

במסגרת תכנית אב למרחב הביוספרי



- בכדי להפסיק את סחיפת הקרקעות יזמו החקלאים תכנון לחקלאות בת קיימא במרחב
- **עקרונות:** בקרקעות בשיפוע גבוה ינטעו מטעים.
- **מטעים מסייעים בשימור קרקע:** נוכחות קבועה של עצים; אין חריש עונתי; צמחיית כיסוי בין השורות.

בתכנית המתאר יש לבחון ולתת תשתית  
תכנונית שתאפשר לקדם את הנטיעות  
הנדרשות בשטחים החקלאיים במרחב.

עקרונות לחקלאות בת קיימא במרחב ההר. מתוך תכנית אב "ממשק חקלאי בר קיימא במסגרת תכנית אב למרחב ביוספרי", טורציון 2008

| ניהול חקלאי                         | סה"כ דונם באזור ההר | שיפוע השטח |
|-------------------------------------|---------------------|------------|
| גידולי שדה                          | 2,100               | עד 3%      |
| גידולי שדה בממשק קרקע משמר או מטעים | 8,500               | 3-7%       |
| מטעים (אין התאמה לגידולי שדה)       | 11,800              | 7-15%      |
| מטעים על גבי טרסות או מרעה בלבד     | 1,150               | מעל 15%    |



## פרוגרמה, ניתוח חלופות וחלופה מועדפת

א נושאים כלל מרחביים

1 מגמות בחקלאות במגידו לשנת היעד 2040



## חקלאות צמחית

נטיעת מטעים, עד הגעה להיקף כולל של 6,000 דונם בשלב ראשון, ו-10,000 דונם בעתיד הרחוק.



## משקי בעלי חיים

פיתוח כתוצאה מהתהליכים הבאים:

- הגדלה בכ-2% בהתאם לגידול האוכלוסייה. משקי בעלי חיים נועדו לספק מזון לאוכלוסייה בישראל, ללא יצוא או יבוא משמעותיים.
- מימוש מכסות - לקיבוץ דליה יש מכסת חלב, הרפת טרם הוקמה; מושב אליקים מעוניין לקבל מכסת חלב
- לחלק מהיישובים יש רפתות משותפות ביישובים מחוץ למוא"ז; יתכן כי בעתיד חלק מהפעילות יחזור ליישוב מגידו.

מגמות עיקריות הצפויות בחקלאות במוא"ז מגידו

ההתפתחות החקלאית האזורית נדרשת לתשתיות מרחביות תומכות בכדי שתוכל להתממש ולהיות בת קיימא מבחינה סביבתית:

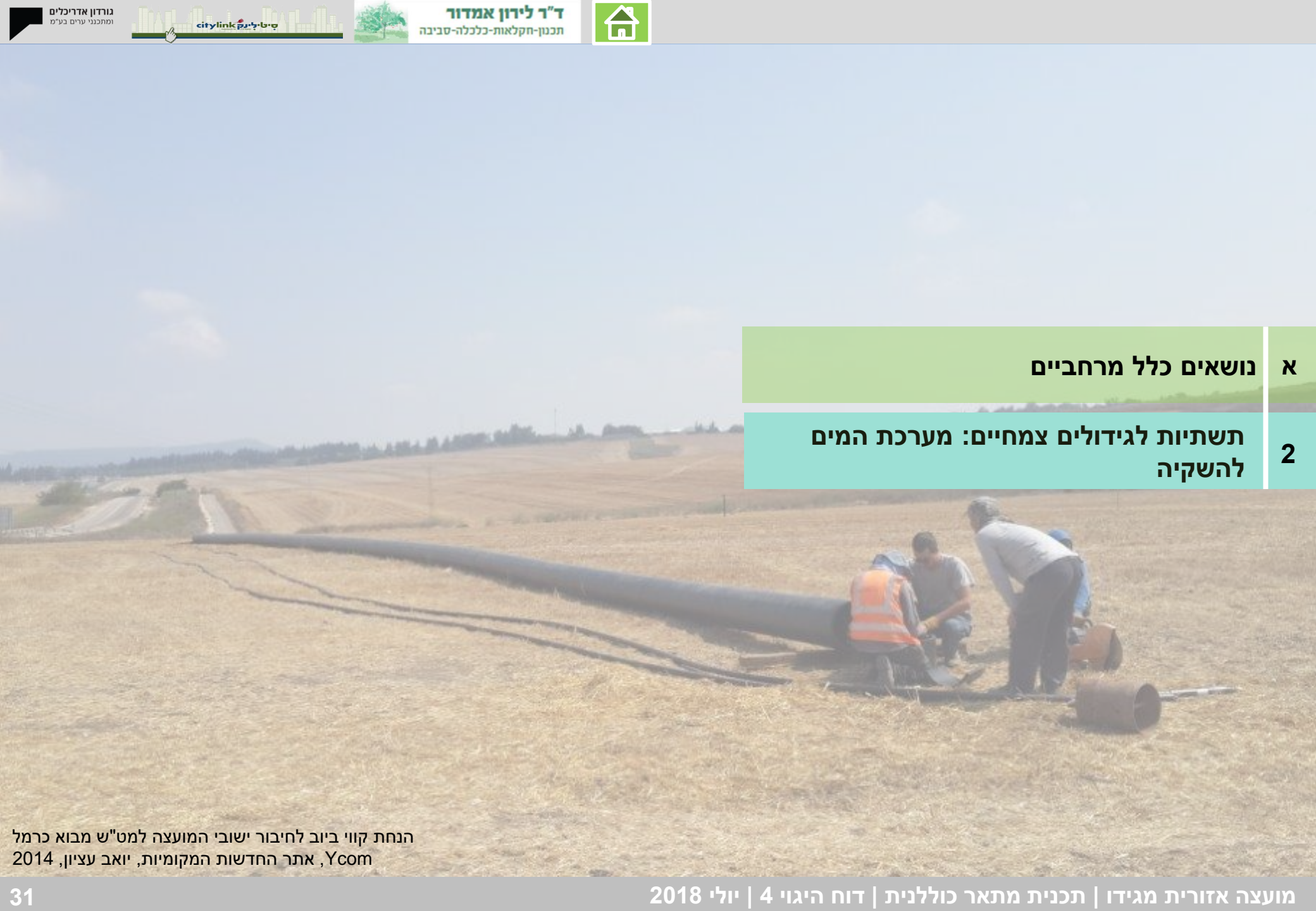
### תשתיות תומכות לחקלאות צמחית:

- מערכת מים להשקיה
- מעברים חקלאיים
- תעשייה חקלאית- בית אריזה אזורי

### תשתיות תומכות למשקי בעלי חיים:

- מתקן אזורי לטיפול בפסולת חקלאית
- מרכז מזון אזורי

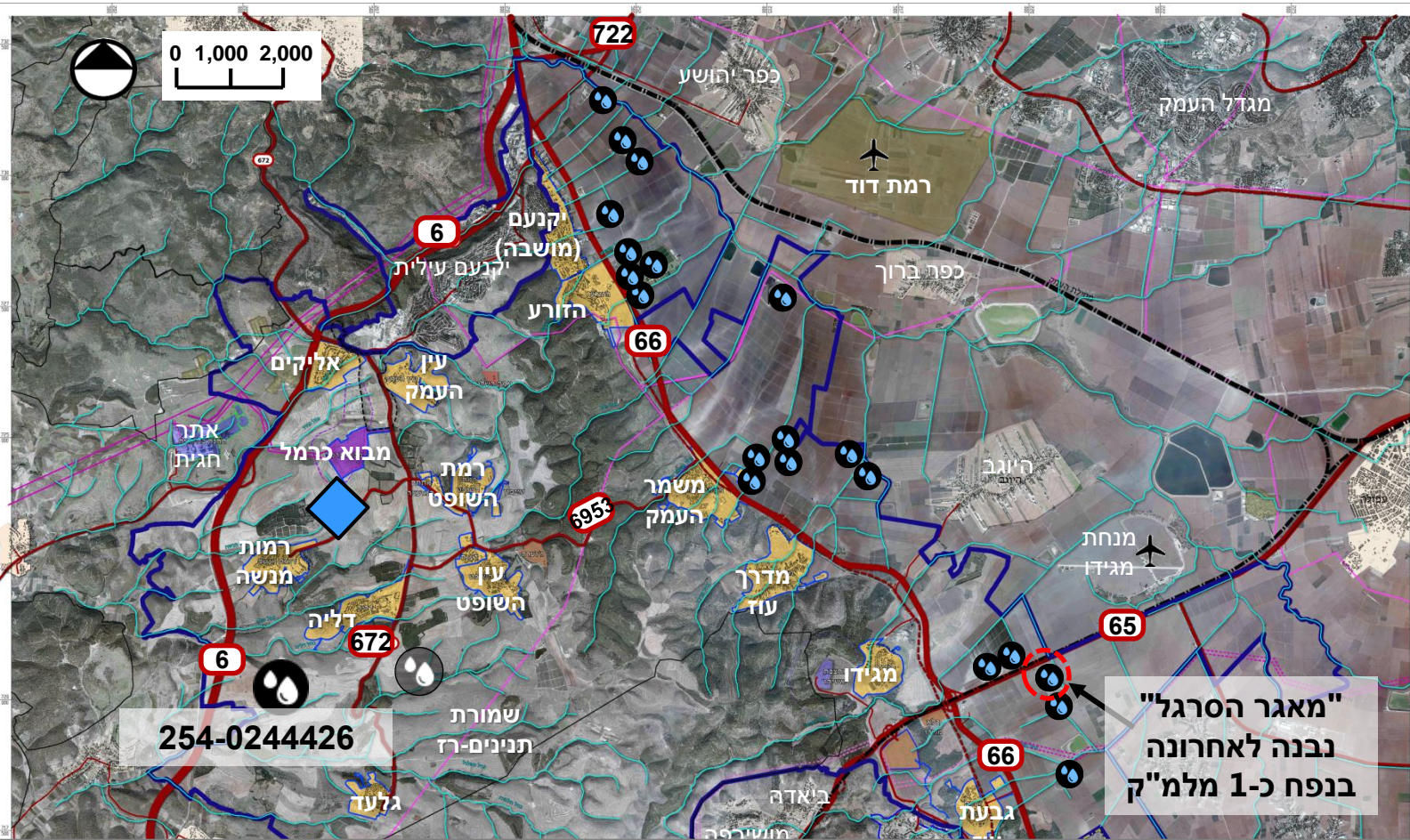




א נושאים כלל מרחביים

2 תשתיות לגידולים צמחיים: מערכת המים להשקיה

הנחת קווי ביוב לחיבור ישובי המועצה למט"ש מבוא כרמל  
Ycom, אתר החדשות המקומיות, יואב עזיון, 2014



- מקרא**
- תחום שיפוט
  - תחום פיתוח – ישובי המועצה
  - דרך
  - מסילת ברזל
  - שטח אש
  - קו חשמל - קיים
  - קו חשמל - מתוכנן
  - נחלים
  - מאגר מים - קיים
  - מט"ש מבוא כרמל

בעמק יש 21 מאגרים קיימים (שטפונות/קולחין) - מרביתם ישנים וחלקם לא מוסדרים סטטוטורית.

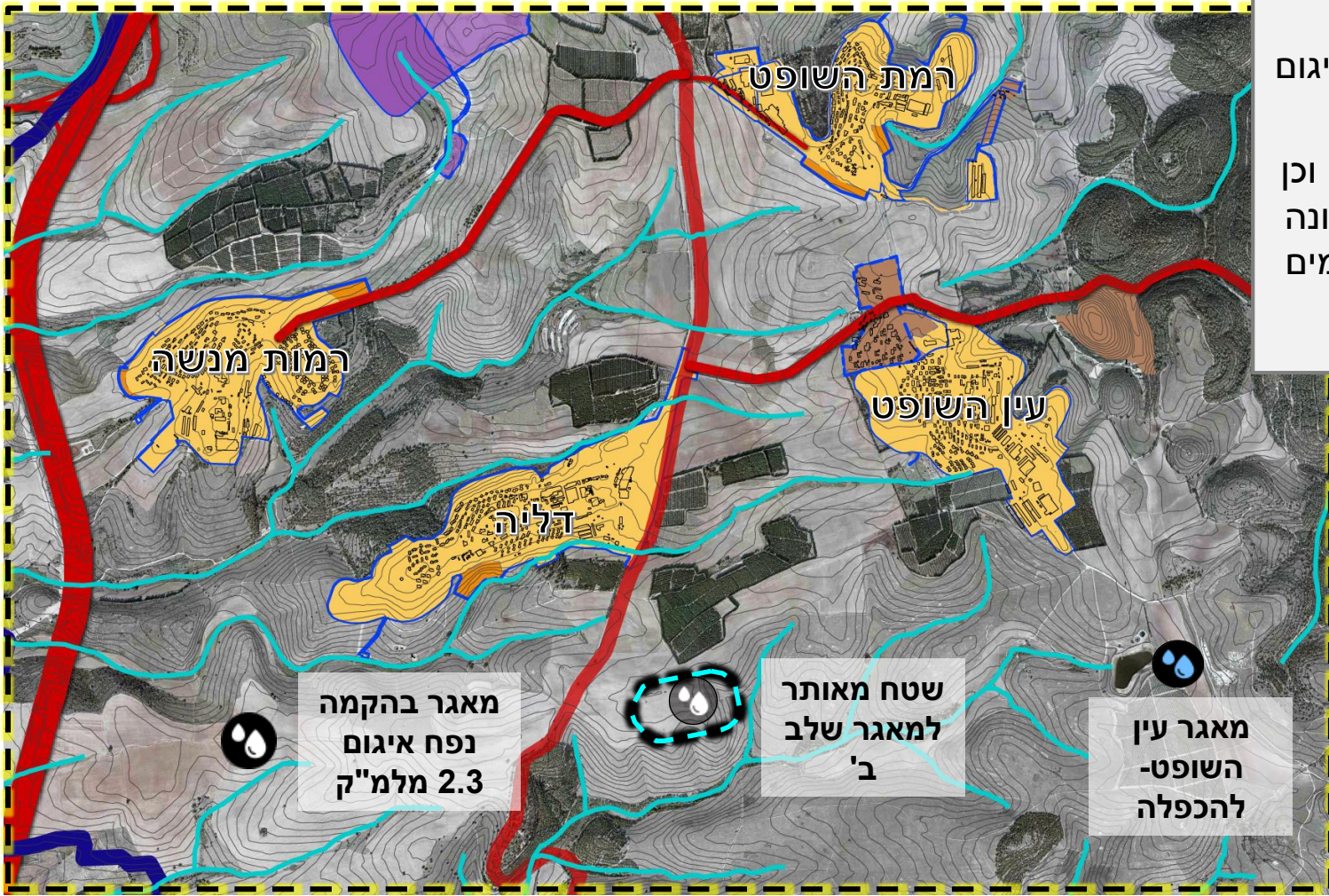
"מאגר הסרגל" - מאגר מודרני שנבנה לאחרונה בנפח אגירה של 1 מלמ"ק, יכולת אספקת מים קרוב ל-2 מלמ"ק

בהר- קיים מאגר עין השופט ומאגר רמות החדש הנמצא בהקמה לפי 254-0244426

מאגר רמות מנשה יקלוט קולחים מאיכות שלישונית ממערכת השבת הקולחים הארצית וממט"ש מבוא כרמל.



- יש צורך להגדיל את כושר האיגום בהר לכ-5 מלמ"ק מים.
- המים ישרתו את חקלאי מגידו וכן את חקלאי אום אל פאחם, אלונה ובנימינה המשתמשים כיום במים שפירים.



- תחום שיפוט
- תחום פיתוח - ישובי המועצה
- דרך
- מסילת ברזל
- שטח אש
- קו חשמל - קיים
- קו חשמל - מתוכנן
- נחלים

**מאגר בהקמה**  
נפח איגום  
2.3 מלמ"ק

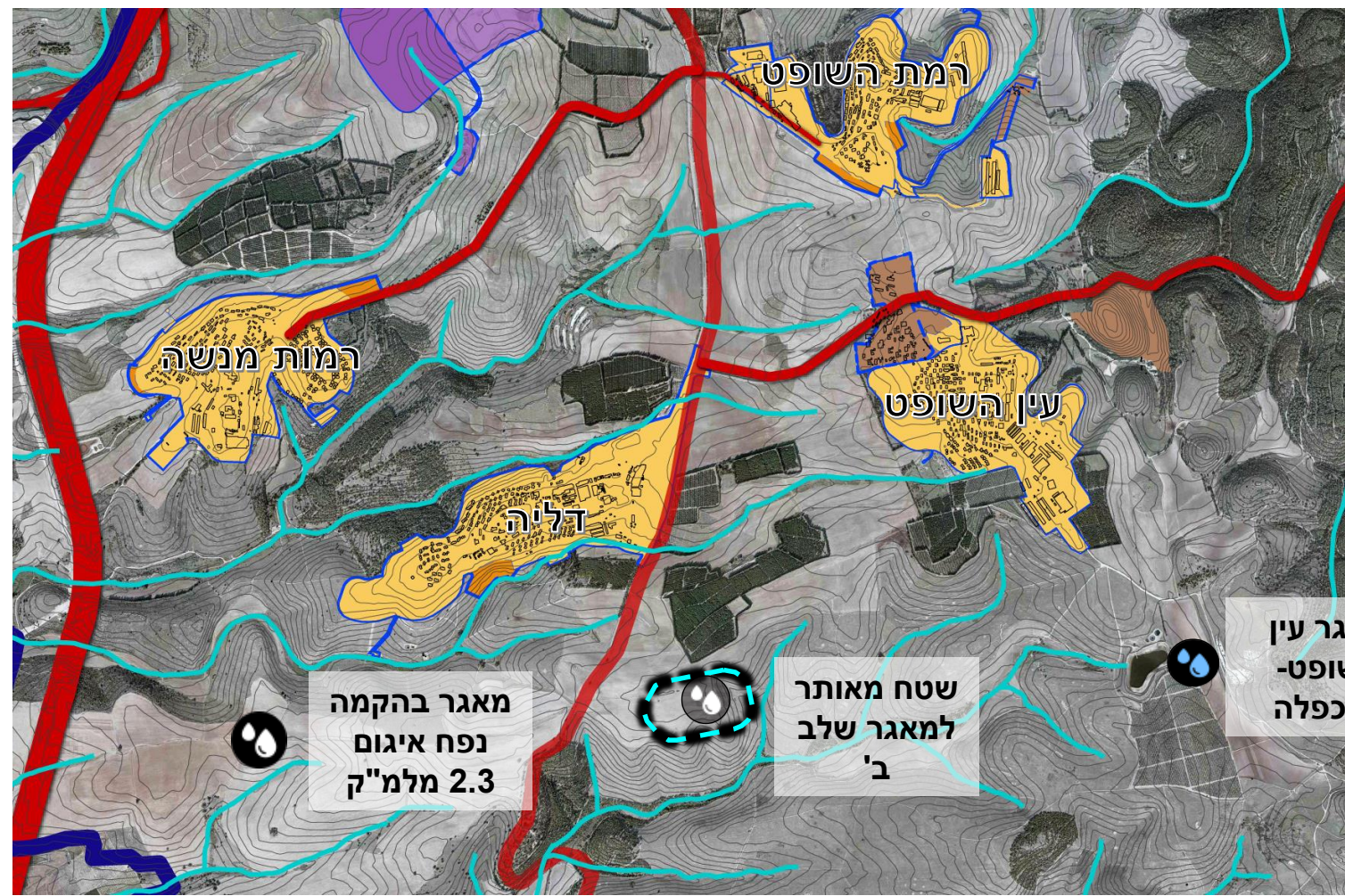
**שטח מאותר**  
למאגר שלב  
ב'

**מאגר עין**  
השופט-  
להכפלה

**מאגר רמות מנשה - תכנית 254-0244426 אושרה בינואר 2017 - המאגר בהקמה.**

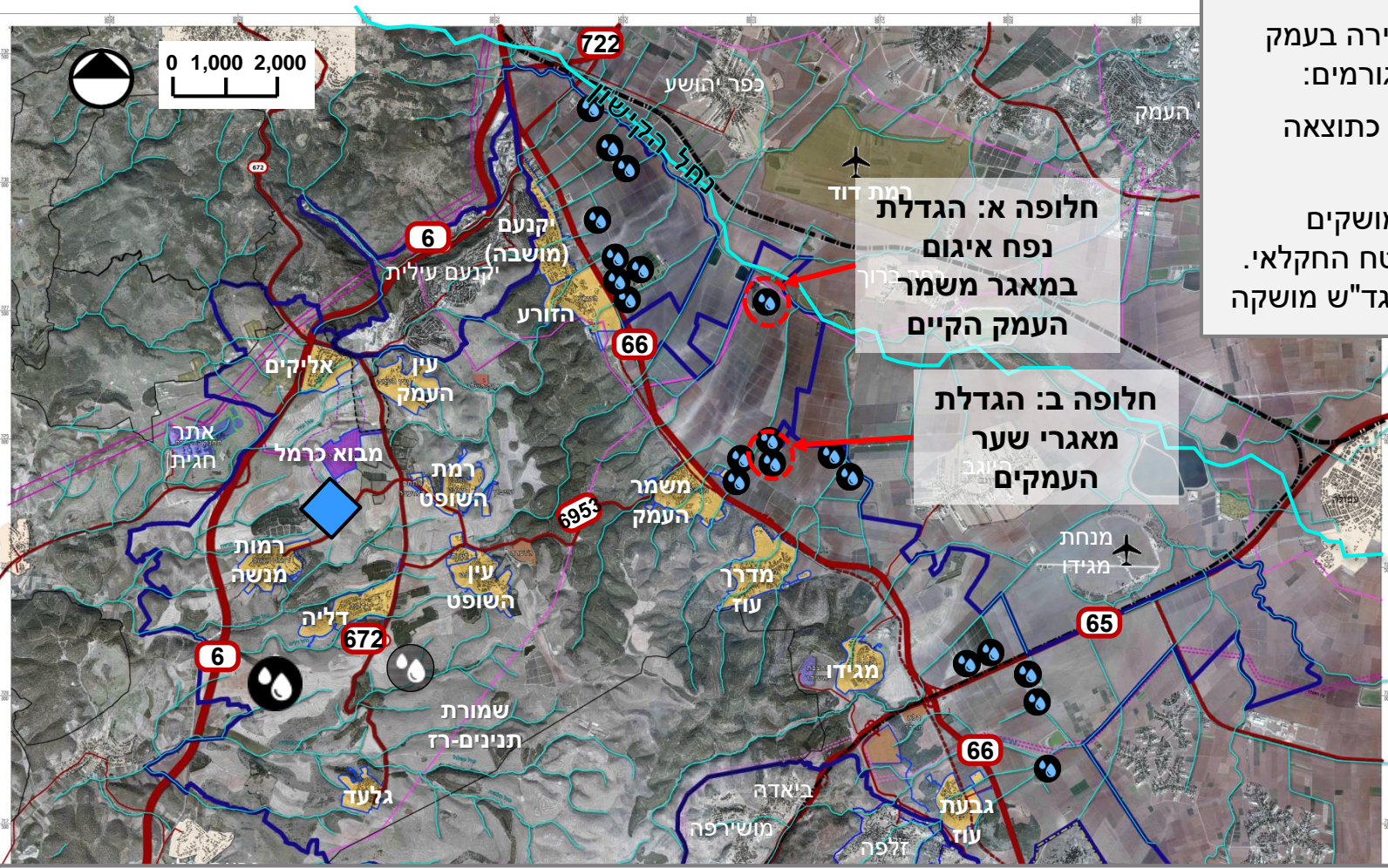
**מאגר דליה - אותר במסגרת תכנית 254-0244426 כשטח פוטנציאלי למאגר מים לשלב ב'.**

**מאגר עין השופט - מוצעת הכפלת המאגר הקיים**



יש צורך להגדיל את כושר האגירה בעמק לכ-5-7 מלמ"ק כתוצאה משני גורמים:

- הגדלת היצע הקולחין באזור כתוצאה מפיתוח יקנעם עילית
- ביקוש להגדלת השטחים המושקים בעמק, לכדי 66% מסך השטח החקלאי. מתוכם 15% מטעים והיתר גד"ש מושקה



**חלופה א: הגדלת נפח איגום במאגר משמר העמק הקיים**

**חלופה ב: הגדלת מאגרי שער העמקים**

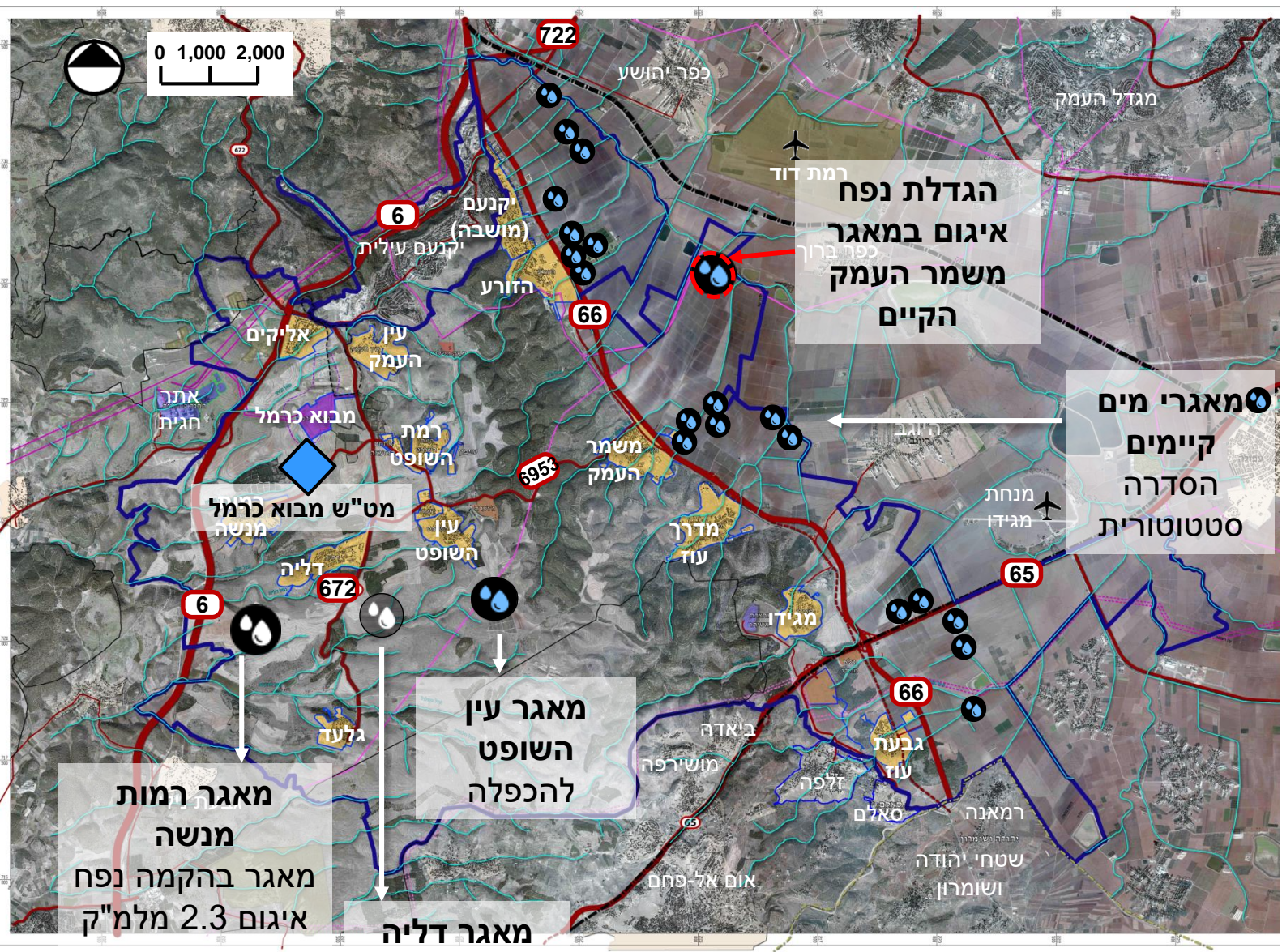
- מקרא**
- תחום שיפוט
  - תחום פיתוח – ישובי המועצה
  - דרך
  - מסילת ברזל
  - שטח אש
  - קו חשמל - קיים
  - קו חשמל - מתוכנן
  - נחלים
  - מאגר מים - קיים
  - מט"ש מבוא כרמל

**חלופות להגדלת נפח האגירה בעמק:**

1. העמקת מאגר משמר העמק הקיים - תאפשר הגדלת נפח האיגום מ-1 מלמ"ק ל-3.5 מלמ"ק, ללא צורך בהגדלת שטח המאגר.
2. הרחבה ואיחוד של שני מאגרים השייכים לשער העמקים

החלופה המועדפת הינה מאגר משמר העמק בגלל הקרבה של המאגר לנחל הקישון, המאפשרת קליטת שיטפונות בנוסף על איגום קולחין

- לעגן בתשריט מצב מוצע של התכנית את המאגרים הקיימים בעמק ובהר, וכן מאגר שלב ב' באזור דליה
- המאגרים יסומנו כמתקנים הנדסיים (סימבול)
- בהוראות התכנית יקבעו תנאים והנחיות להעמקה, הרחבה במגבלות ותוספת תשתיות נדרשות במאגרים (סוללות הגבהה, גידור ועוד).
- יקבעו הוראות שיאפשרו תוספת איגום משמעותית בשני מאגרים:
- **מאגר עין השופט**, תוספת 250 אלף מ"ק, גודל מוצע: 450 אלף מ"ק, כ-100 דונם
- **מאגר משמר העמק**, תוספת כ-2.5 מלמ"ק באמצעות העמקה והגבהת סוללות, ללא הגדלת שטח משמעותית



**הגדלת נפח משמר העמק במאגר הקיים**

**מאגרי מים קיימים הסדרה סטטוטורית**

**מאגר עין השופט להכפלה**

**מאגר רמות מנשה**  
מאגר בהקמה נפח איגום 2.3 מלמ"ק

**מאגר דליה**  
שטח מאותר למאגר שלב ב'



א נושאים כלל מרחביים

3 תשתיות לגידולים צמחיים: מעברים חקלאיים



- תשתיות חוצות כגון כבישים או מסילות ברזל מפרידות בין שטחים חקלאיים (שטחי משבצת) של יישובים.
- יש לתכנן מעברים חקלאיים בכדי לאפשר חציה של הדרכים באמצעות כלים חקלאיים כבדים, ובכך לאפשר את המשך עיבודי הקרקע.

### מאפייני המעברים בהתאם לכללים המקובלים כיום

(בתכניות עתידיות מוצע לבחון ולהתאים את ההמלצות לגדלי הכלים החקלאיים המקובלים):

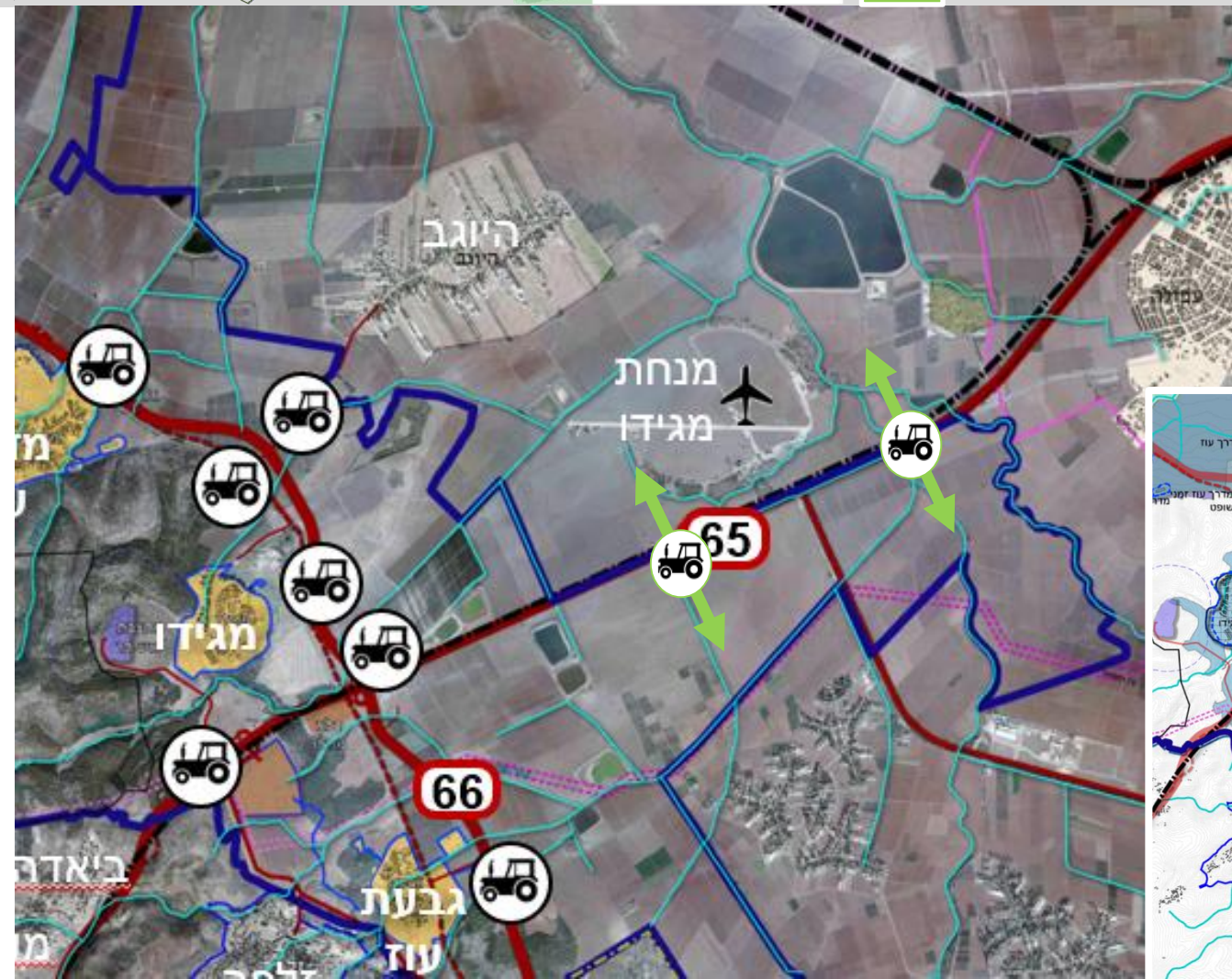
- ✓ גובה מעבר: 6 מ' לכל הפחות
- ✓ רוחב מעבר: 8 מ' לכל הפחות
- ✓ אופי מעבר חדש (עילי או תחתי) לגופו, יקבע בין היתר בהתאם לשיקולי ההשפעה הנופית.

### • הכבישים המשמעותיים במרחב מגידו הינם:

- כביש 66 בין מחלף מגידו יוקנעם המושבה – תכנית לשדרוג הכביש כוללת מעברים חקלאיים
- כביש 65 בין אורחן מגידו לכניסה לעפולה ("כביש הסרגל")

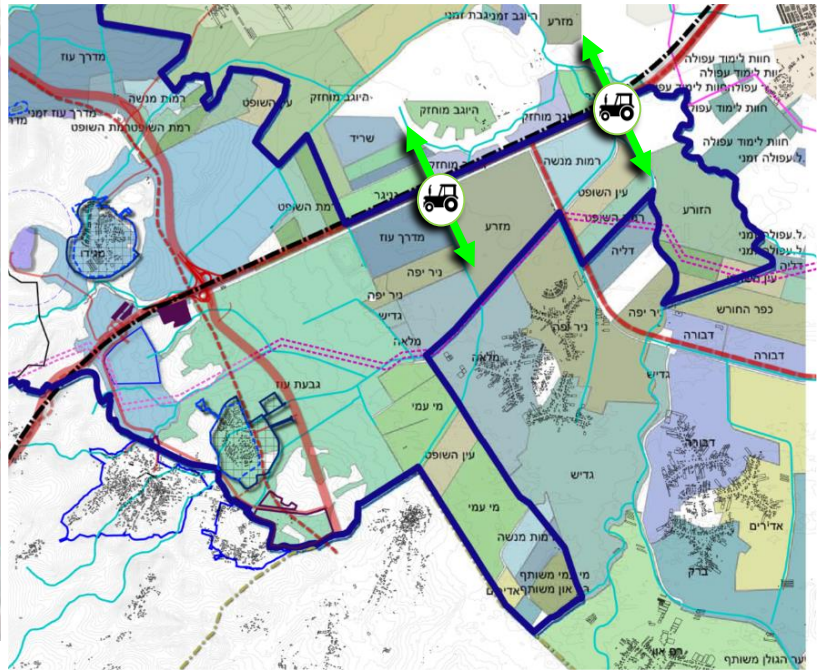


דוגמאות למעברים חקלאיים עיליים מעל רכבת העמק, בסמוך לכפר ברוך, מוא"ז עמק יזרעאל



**מקרא**

- תחום שיפוט
- תחום פיתוח – ישובי המועצה
- דרך
- מסילת ברזל
- שטח אש
- קו חשמל - קיים



**בשיחה עם החקלאים עלתה בקשה לשלב שני מעברים חקלאיים לחציית דרך 65 בין מחלף מגידו המתוכנן והכניסה לעפולה, בתיאום עם מוא"ז עמק יזרעאל.**

1. בין מחלף מגידו לצומת תענך
2. סמוך לקישון מזרחית לצומת תענך





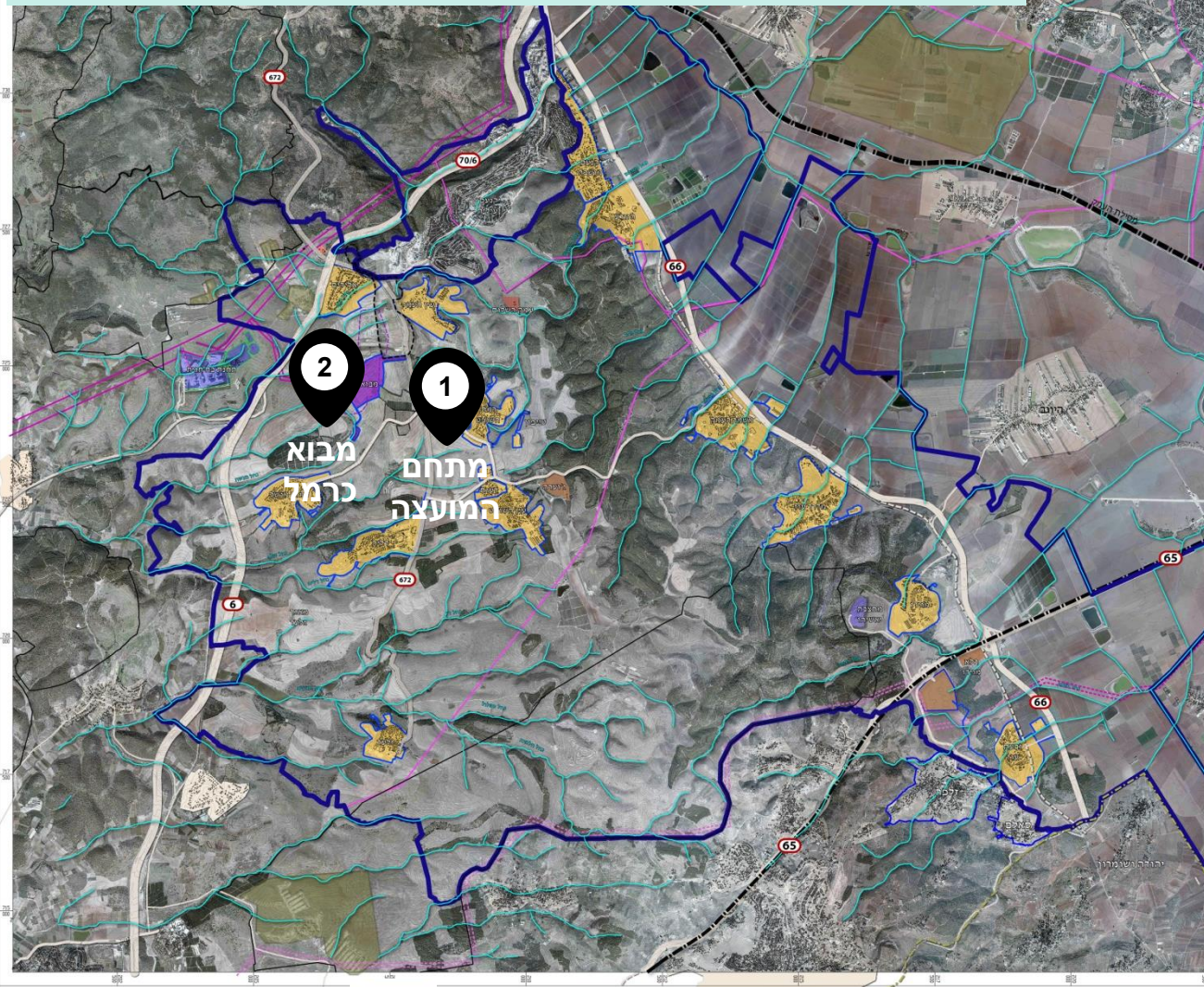
א נושאים כלל מרחביים

3 תשתיות לגידולים צמחיים: טיפול בתוצרת  
לאחר קטיף | בית אריזה אזורי

בית אריזה, גליל



## אתרים פוטנציאליים למיקום בית האריזה:



- מצב קיים: האריזה מתבצעת כיום מחוץ למועצה ולאזור
- מצב עתידי: היישובים נמצאים בתהליך של נטיעת מטעים, תוספת של כ-3,000 דונם מטעי אבוקדו, בנוסף לכ-3,000 דונם הנטועים או נמצאים בשלבי נטיעה.

פרוגרמה מוצעת לבית אריזה

בית האריזה נדרש למטעי האבוקדו הקיימים והעתידיים במרחב לטיפול בתוצרת לאחר הקטיפה.

### מומלץ להקים בית אריזה אזורי

| שטח נדרש (ד') | מ"ר מבנים חקלאיים לטיפול במטעי אבוקדו | יעוד                               |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 38            | 18,990                                | מבני משק/ תעסוקה עם הנחיות מיוחדות |

תחום שיפוט דרך שטח אש קו חשמל - מתוכנן אתר פוטנציאלי לבית אריזה מקרא

תחום פיתוח - ישובי המועצה מסילת ברזל קו חשמל - קיים קו חשמל - מתוכנן נחלים

| שטח (ד') | בעלות        | מתחם        |
|----------|--------------|-------------|
| 27.1     | מועצה אזורית | מתחם המועצה |
| 11.8     | מושכר לתאגיד | מתחם ראם    |
| 38.9     |              | סה"כ        |

מיקומים אפשריים:

1. מתחם המועצה – הגדלת בית האריזה הקיים

בית אריזה מיושן – קשה להרחיבו במסגרת המגרש הקיים, השטח לא מספיק לצרכי המועצה העתידיים

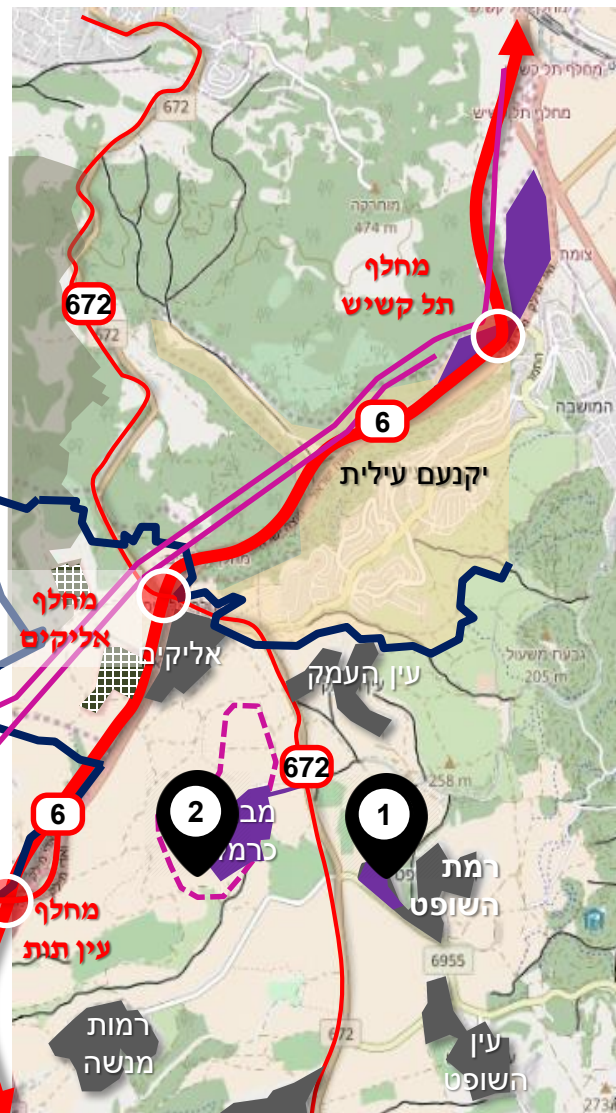
2. מבוא כרמל – צמוד דופן

חלופות מוצעות:

1  
פיצול שטחי האריזה  
12 דונם במתחם ראם +  
26 דונם במבוא כרמל

2  
הרחבה לראם (38 ד')  
במשבצת של רמת  
השופט בייעוד מבני משק  
לבחינה מול רמ"י

בכפוף לבדיקת ישימות  
מול רמ"י – חלופה 2 הינה  
מועדפת

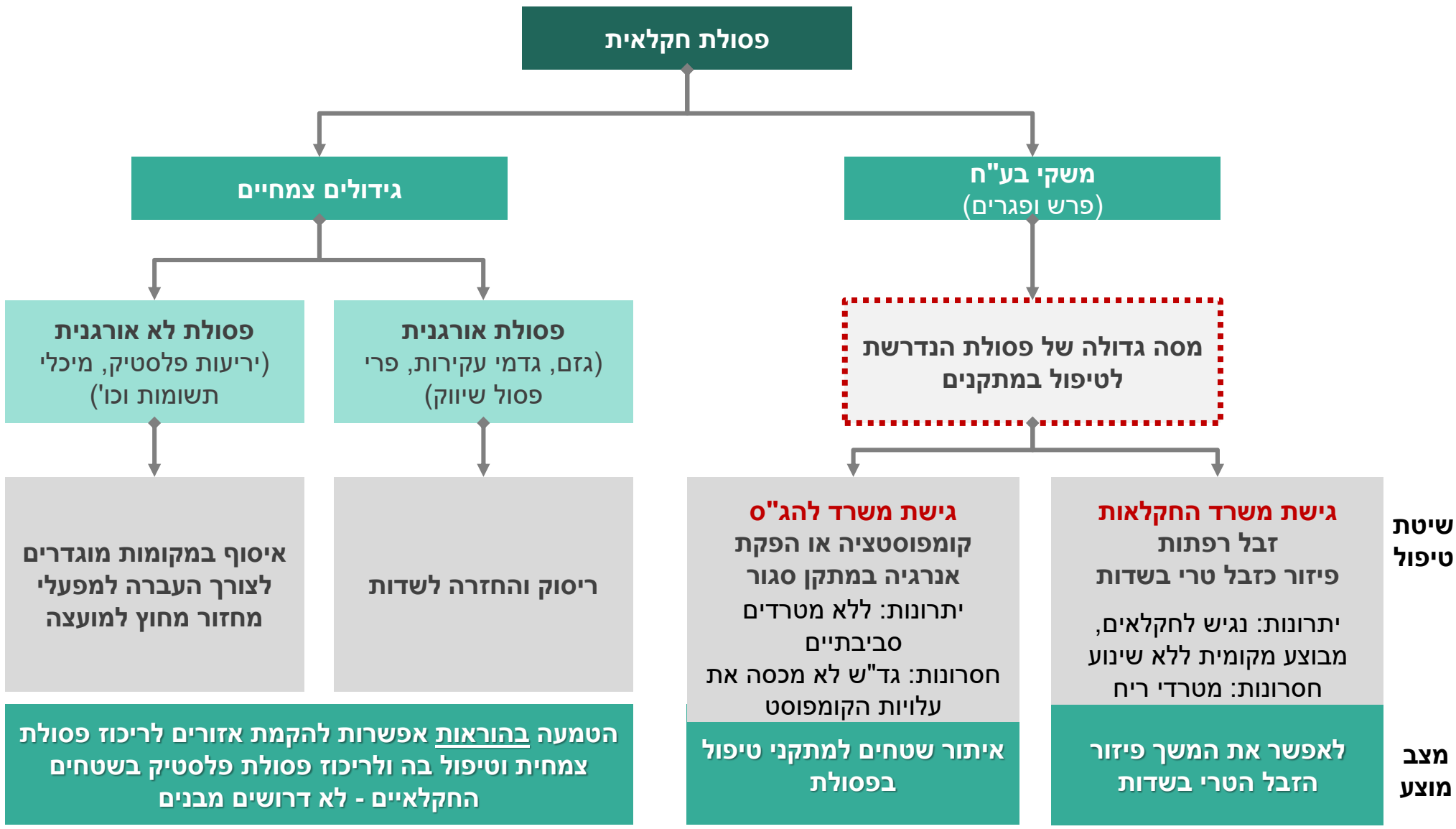




**א** נושאים כלל מרחביים

**4** תשתיות למשקי בעלי חיים: מתקן אזורי לטיפול בפסולת חקלאית

התרחבות משקי בע"ח פעילים בעשורים הקרובים בכל ישובי המועצה = גידול בפסולת

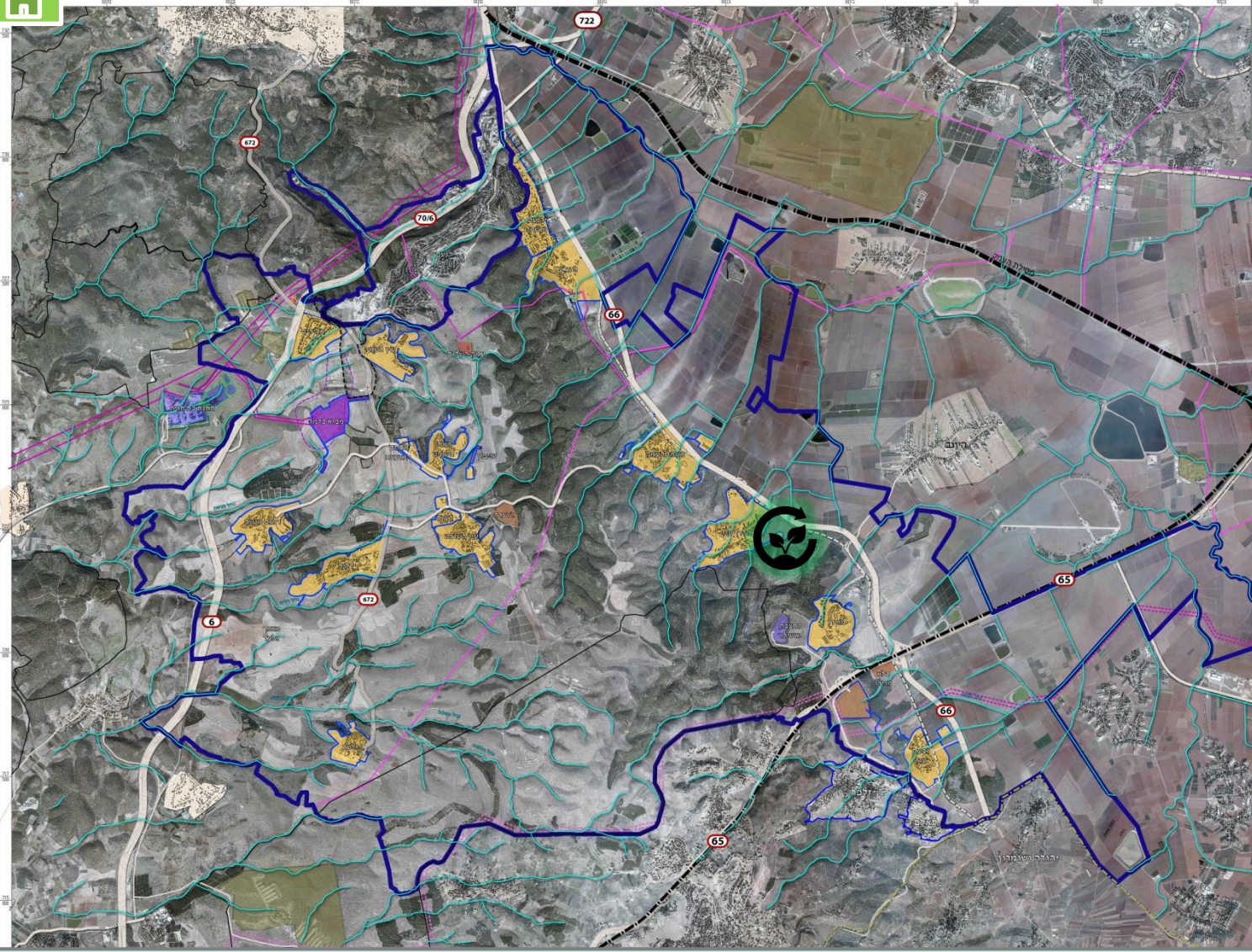


הטמעה בהוראות אפשרות להקמת אזורים לריכוז פסולת צמחית וטיפול בה ולריכוז פסולת פלסטיק בשטחים החקלאיים - לא דרושים מבנים



**מתקן אזורי לטיפול בפסולת בע"ח**

שטח נדרש 10 ד'  
יעוד מבני משק



- שיקולים באיתור מיקום למתקן פסולת:**
- עלויות שינוע – מרחק קצר ככל הניתן מהישובים
  - המתקן יהיה צמוד דופן
  - השפעה סביבתית מינורית-מתקן סגור
  - כיווני רוחות – השפעת ריח

- מקרא**
- תחום שיפוט
  - תחום פיתוח – ישובי המועצה
  - דרך
  - מסילת ברזל
  - שטח אש
  - קו חשמל - קיים
  - קו חשמל - מתוכנן
  - נחלים
  - מתקן לטיפול בפסולת משקי בע"ח

**חלופה מוצעת למתקן לטיפול בפסולת – מיקום בעמק בשטח המוצע למבני משק במדרך עוז**



**א נושאים כלל מרחביים**

**5 תשתיות למשקי בעלי חיים: מרכז מזון אזורי**



- משקי בעלי החיים באזור צפויים לגדול עד שנת היעד של התכנית.
- הגדלת ענף גידול בע"ח משמעותה צורך בהגדלת כמות המזון לבע"ח.
- באזור מגודלים כיום גידולי שדה שמשמשים גם להאבסת בעלי חיים במשק.
- עיבוד הגידולים החקלאיים לכדי מנות האבסה לבעלי החיים מתבצע במרכזי מזון אזוריים בעמק יזרעאל.
- מוצע לאתר שטח להקמת מרכז מזון אזורי שיאפשר לייצר את המזון במרחב המועצה ובכך לחסוך בעלויות שינוע.
- מרכז מזון דורש שטח רב והוא נתפס כשימוש היוצר מטרדים (רעש וריח).

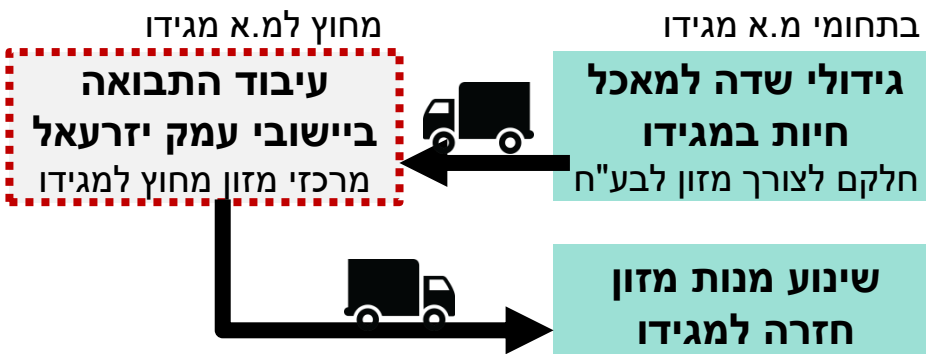
## שטח נדרש למרכז מזון אזורי

שטח נדרש  
30 ד'

יעוד  
מבני משק

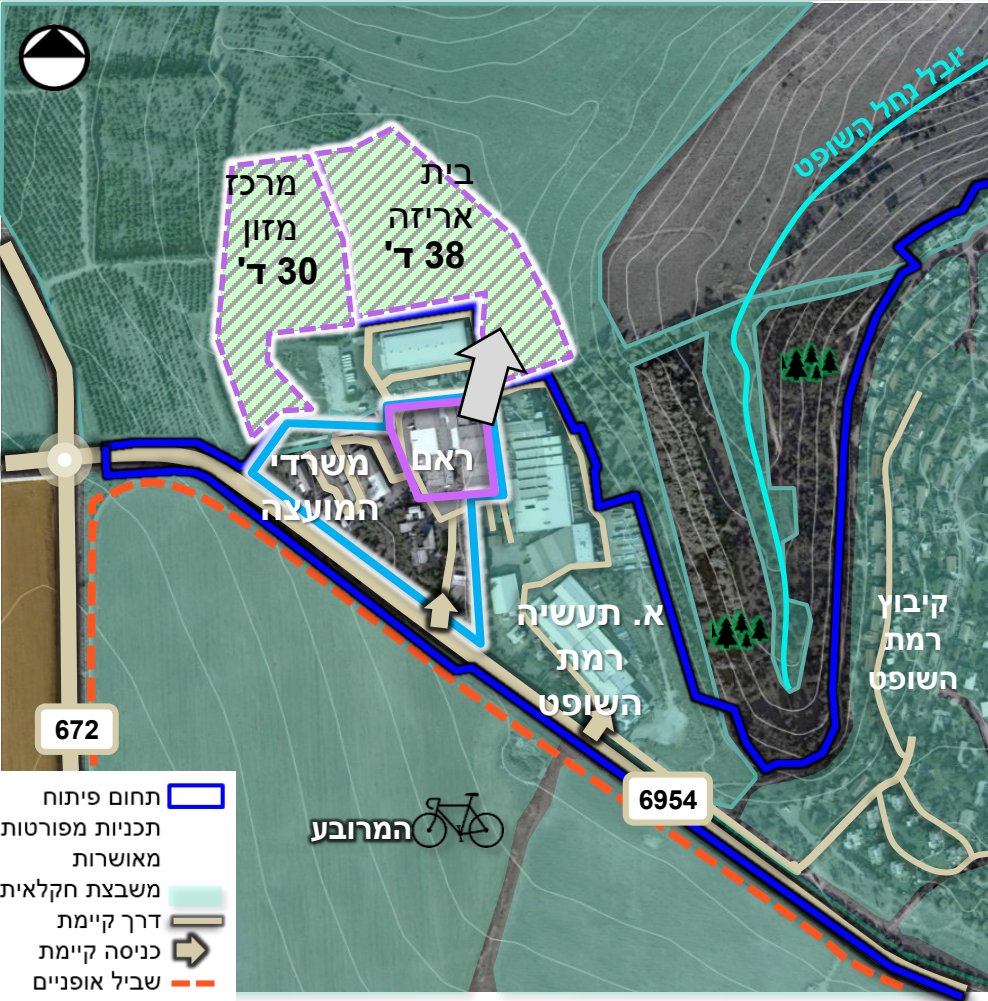
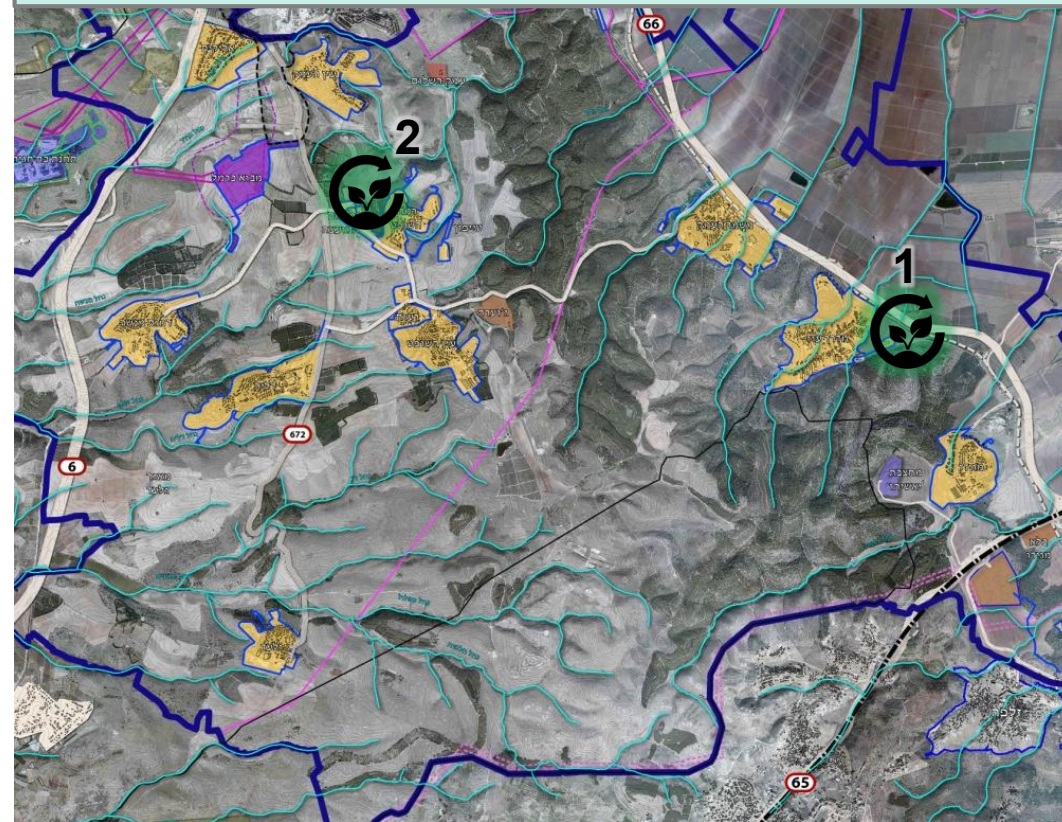
## שיקולים באיתור מיקום מרכז מזון אזורי:

- מיקום מרכזי עם נגישות טובה



מוצע להקים שני מרכזי מזון אזוריים:

1. בעמק- בשטח מבני משק מוצע במדרך עוז
2. בהר- כחלק מאזור תעשייה חקלאית בסמוך לבניין המועצה האזורית



מיקום אפשרי למרכז המזון במתחם המועצה

- תחום פיתוח
- תכניות מפורטות
- מאושרות
- משבצת חקלאית
- דרך קיימת
- כניסה קיימת
- שביל אופניים

- תחום שיפוט
- תחום פיתוח - ישובי המועצה
- דרך
- מסילת ברזל
- שטח אש
- קו חשמל - קיים
- קו חשמל - מתוכנן
- נחלים
- מקרא
- אתר פוטנציאלי למרכז מזון



ב נושאים פרטניים לשובים

1 מבני משק



חממה/ בית רשת



מנהרה עבירה



כיסוי רשת



בית אריזה



סככה לכלים וציוד



יקב בוטיק



מתקנים במרעה



רפת

## מילון מושגים:

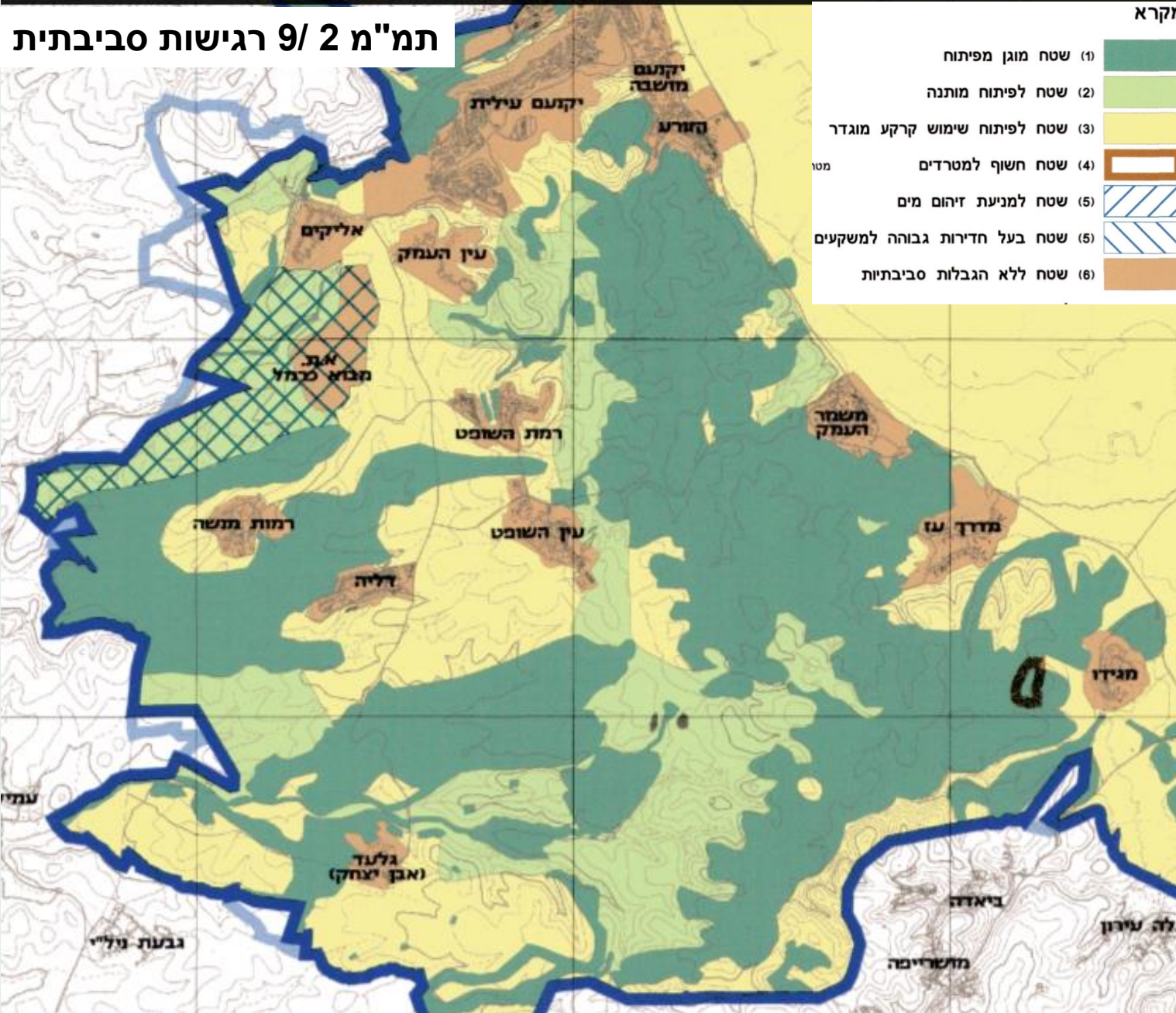
מבנים חקלאיים הם משלושה סוגים:

- מתקנים חקלאיים: בתי צמיחה
- מבני שירות לחקלאות צמחית
- מבנים לגידול בעלי חיים

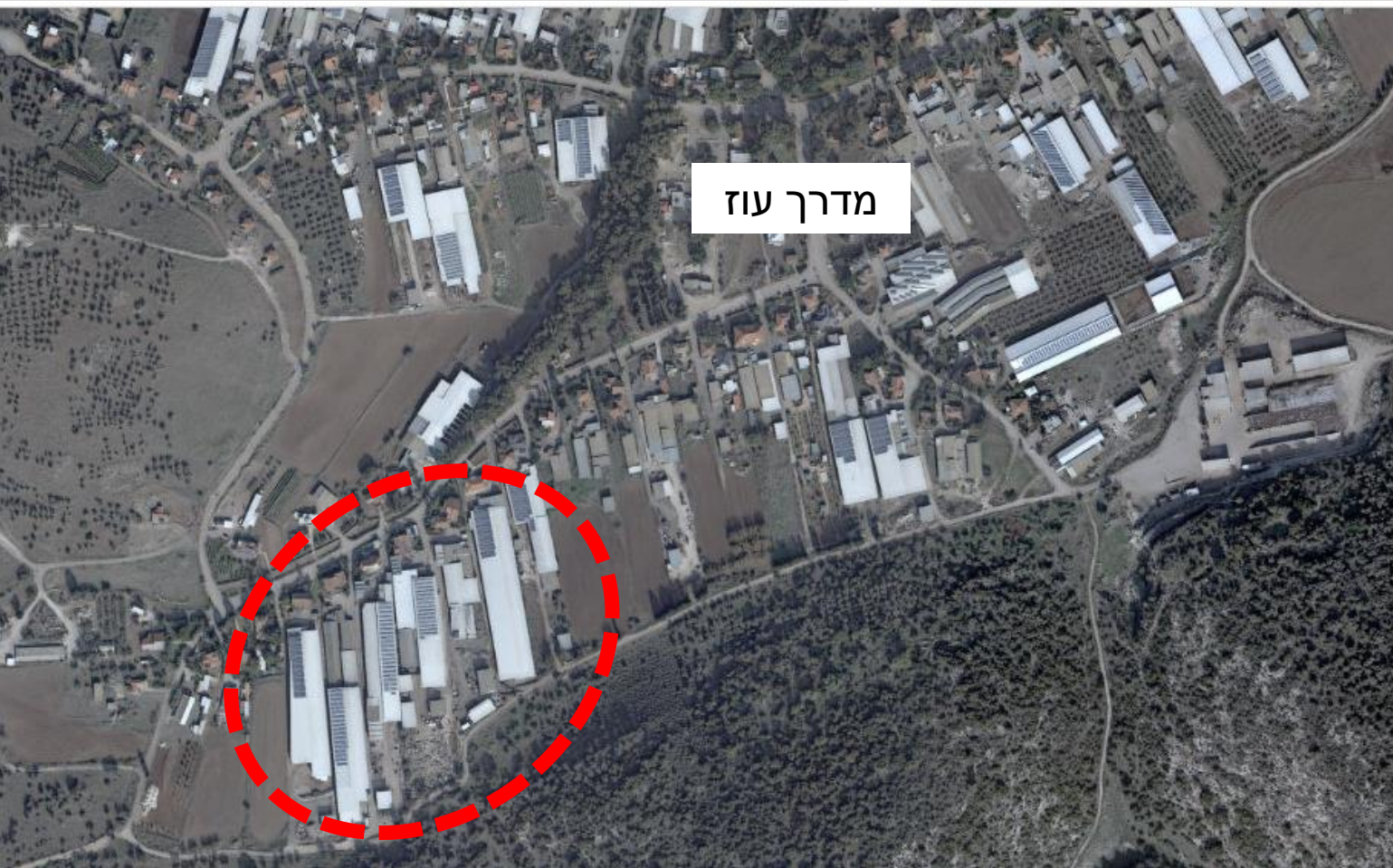
בנוסף: מבנים לתיירות חקלאית ועיבוד זעיר של תוצרת חקלאית



## תמ"מ 2/9 רגישות סביבתית



- במחוז צפון אושרה בשנת 2017 תכנית מתאר מחוזית למבנים חקלאיים ג-21904
- התכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה למבנים מסוגים שונים במיקומים שנקבעו בהתאם לתשריט רגישות סביבתית של תמ"מ 2/9
- בתכנית כוללנית ניתן לחרוג מתכנית ג-21904



מדרך עוז

- מוצרי בעלי חיים: חלב וביצים, מיוצרים בחקלאות עבור השוק המקומי ואינם מיובאים
- אוכלוסיית ישראל גדלה ב-2% בשנה
- נדרש לבחון כיצד לאפשר הגדלת מבנים לבעלי חיים בכ-2% בשנה עד שנת היעד 2040 (סה"כ כ-40% ביחס למצב קיים):
- עד כמה ניתן להגדיל את המשקים בחלקות א, האם נדרש לאתר שטח מבני משק מעבר לכך, מה צריך להיות גודלו והיכן ניתן למקמו

דוגמא: במושב מדרך עוז- חלק מהרפתות ממצות את גבולות חלקה א- כיצד ניתן לאפשר את הגדלת הרפתות?



## הוגדרה פרוגרמה נדרשת לשטחים משקיים לכל אחד מהיישובים

שלבי הניתוח:

1. מיפוי הפעילות המשקית במצב הקיים
2. עריכת פרוגרמה למבני משק:
  - שיחות עם ישובים – לימוד צרכים עתידיים בהתאם לבקשת היישובים
  - צרכים עתידיים בהתאם לגידול האוכלוסיה\*
  - חישוב שטח מבני משק הנדרשים בהתאם לסטנדרטים של משרד החקלאות
3. זיהוי חוסרים - השוואת הפרוגרמה הנדרשת לשטחים בתכניות מפורטות מאושרות, ולשטחים בתכניות בהכנה
4. איתור שטחים נדרשים כמענה לצרכים

**מסקנות:**

- במרבית היישובים השטח המאושר בתכניות מפורטות מספיק כדי לענות על צרכי הישוב הקיימים והעתידיים.
  - במושבים – חסרים שטחים מרוכזים ביעוד מבני משק – כאשר השטח בחלקה א בנחלה לא מספיק להתפתחות עתידית
  - בחלק מהקיבוצים – כתוצאה ממגבלות סביבתיות ומרחקים בין מבני משק נדרש שינוי מיקום שטח מבני המשק המאושר.

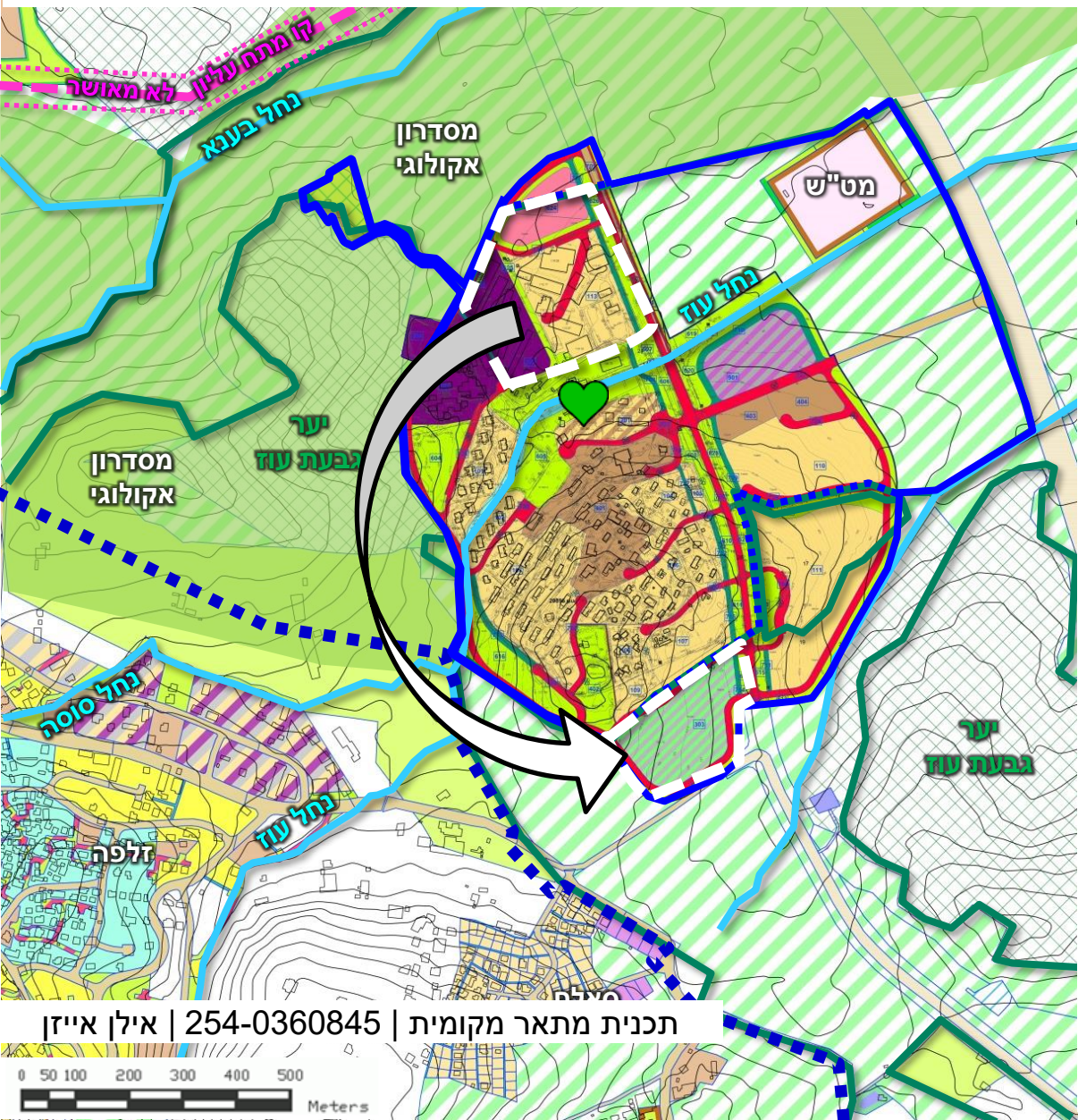
\*בהנחה של גידול של 2% בשנה \* 20 שנה = גידול של המשקים בכ- 40% ביחס למצב הקיים



| מענה מוצע בתכנית המתאר   | הערכה איכותנית של שטח המשק   | שטח מבני משק ד' |      | שם הישוב    |
|--|------------------------------|-----------------|------|-------------|
|  |                              | מאושר           | נדרש |             |
| בחינת חלופות   | אין שטח מרוכז למבני משק      | 0               | 64   | יקנעם מושבה |
| איתור שטח חיפוש למימוש עתידי   | אין שטח מרוכז למבני משק      | 0               | 114  | אליקים      |
| איתור שטח מרוכז כמענה לצרכי הישוב בו ישולב מענה לצרכים אזוריים: מרכז מזון ומתקן לטיפול בפסולת בע"ח.    | אין מספיק שטח בחלקות א       | 0               | 301  | מדרך עוז    |
|  | -                            | 0               |      | עין העמק    |
| החלופה תואמת את התכנית שמקדם הקיבוץ  | שטח צומצם                    | 77              | 75   | גבעת עוז    |
| החלופה תואמת את הרחבת שטחי המשק שמקדם הקיבוץ.  |                              | 113             | 69   | גלעד        |
| חלופה מוצעת לשטח משקי מרוכז מזרחית ל-672   | חסר שטח                      | 70              | 77   | דליה        |
| מענה במסגרת השטחים המאושרים  |                              | 105             | 86   | הזורע       |
| בתכנית הכוללת מוצע צמצום השטח המשקי לטובת פיתוח מגורים (מ-147 ל-118 ד'). נדרש לשמור מרחקי הפרדה מלולים |                              | 147             | 30   | מגידו       |
| החלופה תואמת את התכנית שמקדם הקיבוץ  |                              | 138             | 66   | משמר העמק   |
| החלופה תואמת את המאושר, שטחי המשק השונים יוכללו ביעוד מבני משק.  |                              | +124<br>44      | 78   | עין השופט   |
| חלופה להרחבת המשק דרומה  | קיימים שטחים במיקום לא מיטבי | 82              | 68   | רמות מנשה   |
| החלופה תואמת את המאושר   |                              | 105             | 68   | רמת השופט   |

רקע התכנית המקודמת

| שטח מקודם בתכנית | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') | מאושר בתכנון מפורט (ד') |
|------------------|--------------------------|-------------------------|
| 47               | 75                       | 77                      |



תכניות מקודמות

- צמצום משמעותי של מבני המשק.
- העברת שטח המשק לדרום הקיבוץ
- שינוי ייעוד שטח משקי מאושר למגורים, תעסוקה ותיירות.
- בשיחה עם נציגי החקלאים עלה כי אינם רואים צורך לשטחי משק נוספים מעבר למוצע בתכנית המקודמת.

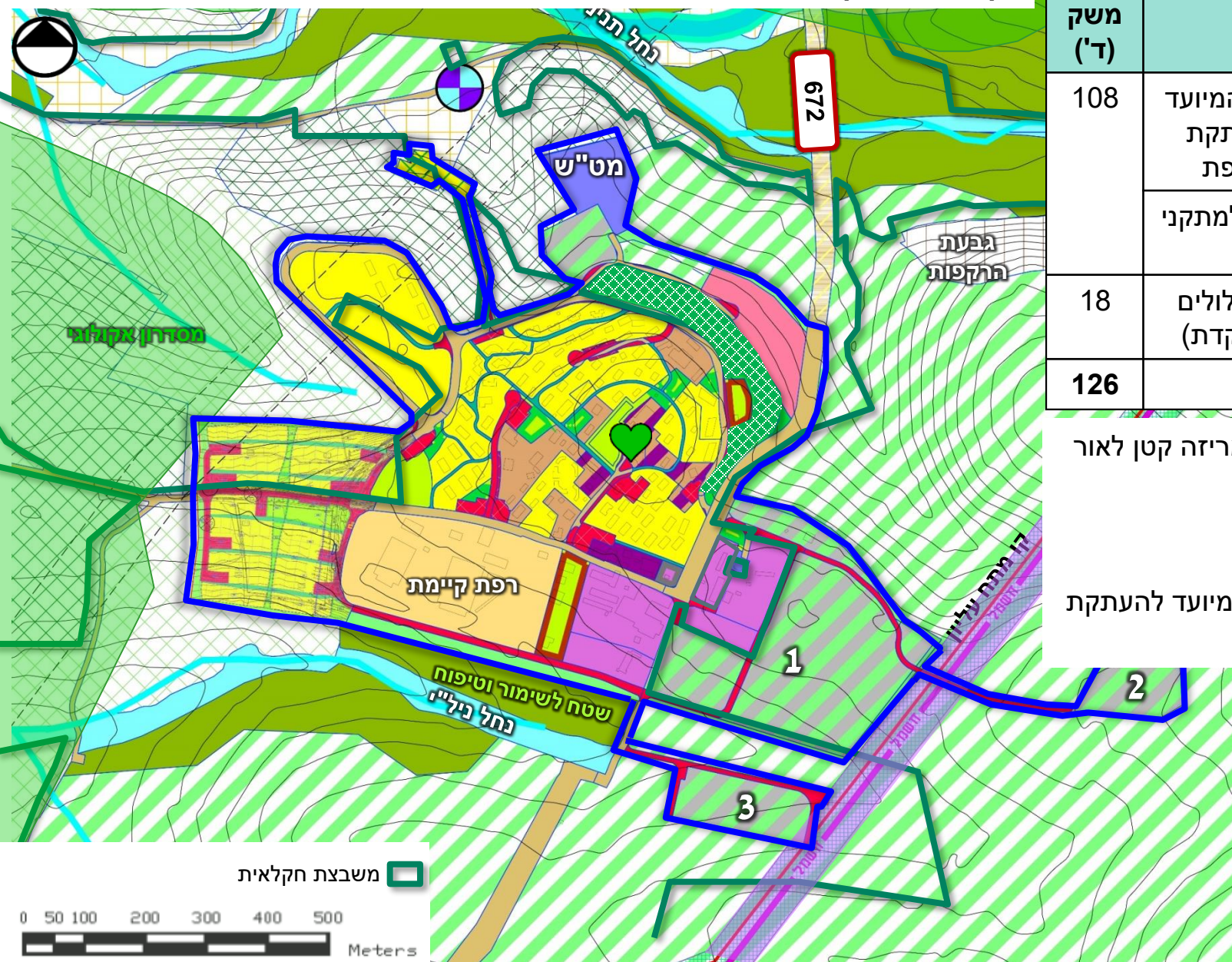
**לינק לתכנית מפורטות מאושרות**

תכנית מתאר מקומית | 254-0360845 | אילן אייזן



## רקע תכניות מקודמות

| שטח משק (ד') | הערות                  | תכנית        |   |
|--------------|------------------------|--------------|---|
| 108          | שטח המיועד להעתקת הרפת | 254-04222089 | 1 |
|              | מיועד למתקני מרעה      |              | 2 |
| 18           | חוות לולים (מופקדת)    | 22402/ג      | 3 |
| 126          |                        | סה"כ         |   |



- הקיבוץ מבקש להקים בית אריזה קטן לאור מטעים מתוכננים.
- שטח נדרש – כ-10 דונם
- ניתן לשלב כחלק מהשטח המיועד להעתקת הרפת (1)

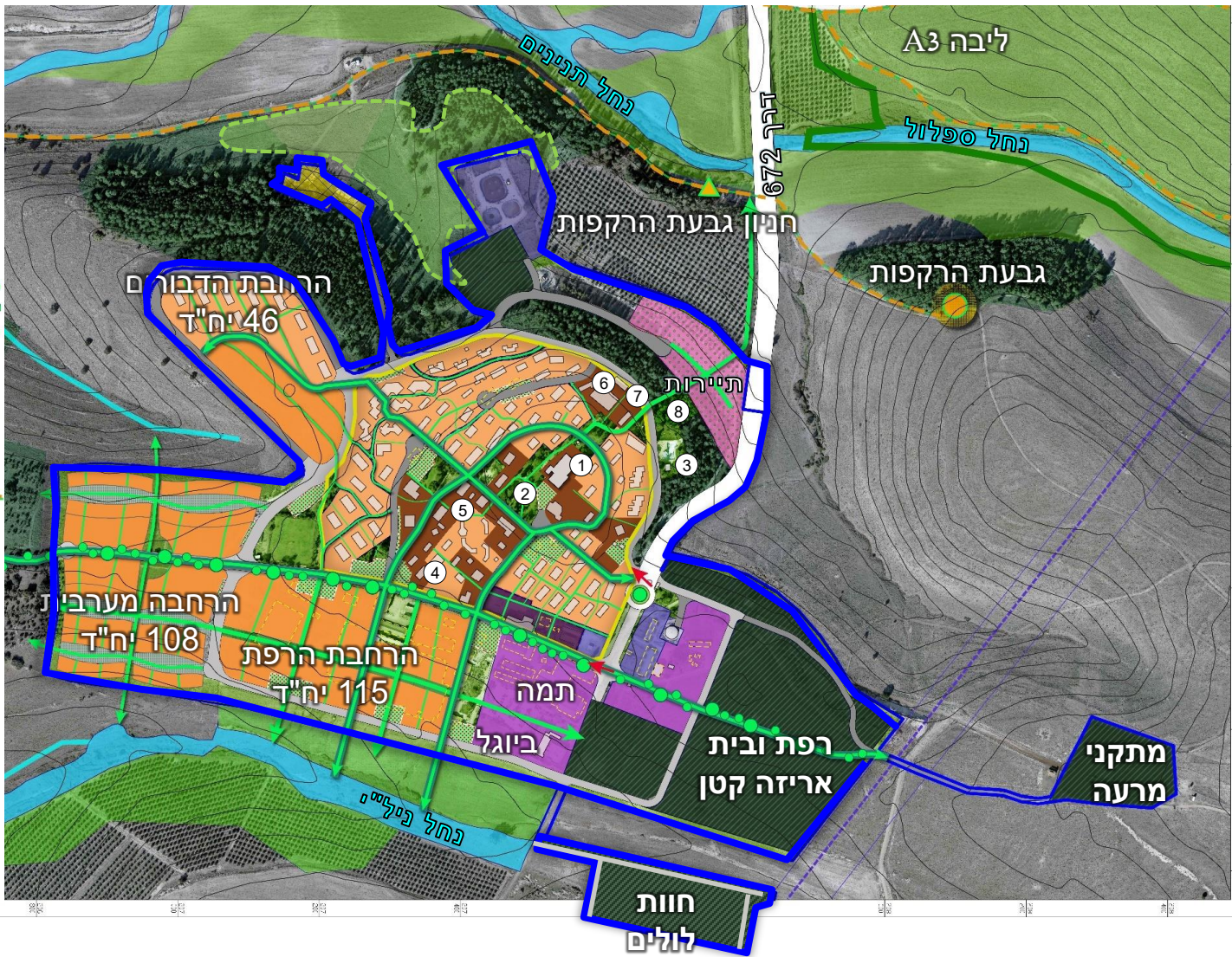
**לינק לתכניות מפורטות מאושרות**

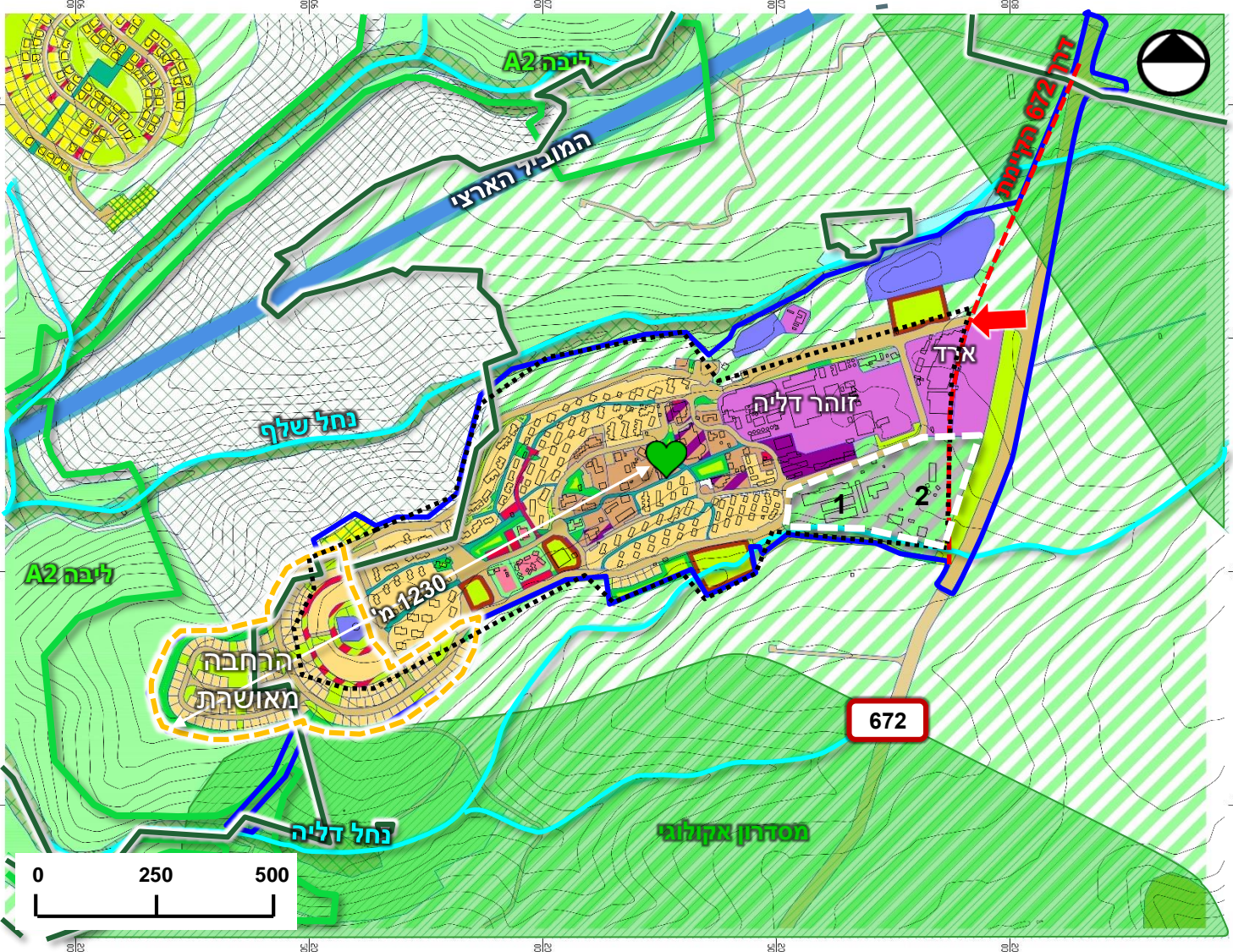
## עקרונות תכנון מוצעים

- פיתוח מבני המשק בחלק המזרחי של הקיבוץ, בהתאם לתכניות המקודמות ולצרכי הקיבוץ.
- שילוב בית אריזה כחלק מהשטח המשקי המיועד להעתקת הרפת.
- חיבור השטח המשקי לציר ירוק המשכי



- מגורים - קיים
  - מגורים - מוצע
  - שטח ציבורי - לב הקיבוץ
  - שטח פתוח
  - חניה מרוכזת
  - תעשייה
  - מלאכה
  - תעסוקה
  - משק
  - תירות
  - מתקנים הנדסיים
  - ציר הליכה ראשי
  - ציר הליכה משני
  - שביל
  - שטח לשימור וטיפוח - גא12635 פארק רמות מנשה
  - ליבה - תכנית אב למרחב ביוספרי
  - 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





תכניות מפורטות מאושרות

| מאשר בתכנון מפורט (ד') | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') |
|------------------------|--------------------------|
| 70                     | 77 ד'                    |

**מצב קיים**  
השטח המשקי המאושר מנוצל ע"י:

1. דיר קיים – 17 ד'
2. שטח לאחסון כלים חקלאיים

**צרכי הקיבוץ**

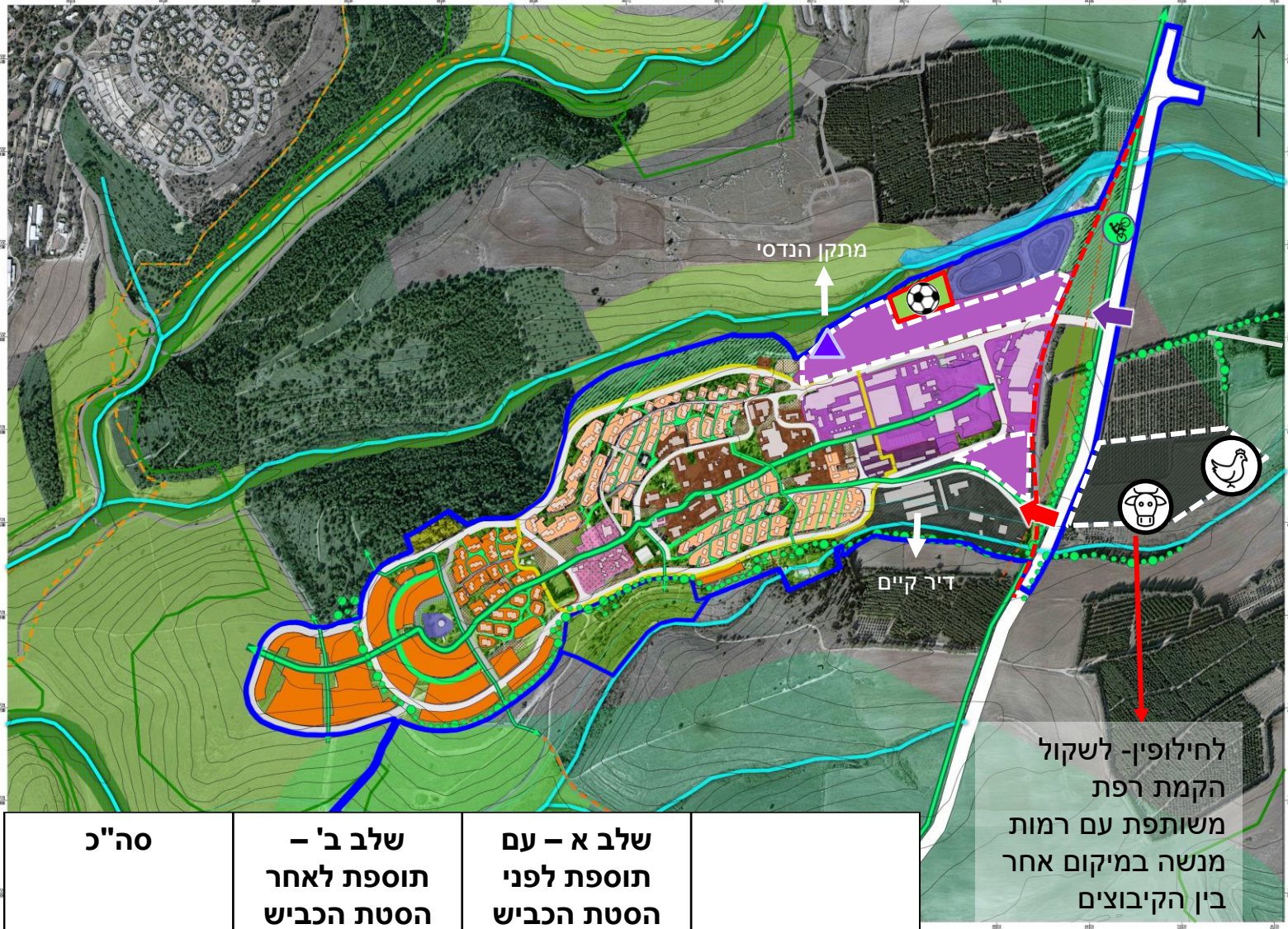
- הקמת רפת – כ-50 ד'
- הקמת לול – כ-10 ד'

השטח המאושר איננו עונה על הצרכים העתידיים.

מימוש מלא של שטח המשק מותנה בהסטת דרך 672.

גבול פיתוח תמ"מ 2/9

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



- חלופה מוצעת בתכנית המתאר**
- כניסה לקיבוץ**
- הסטת הכניסה הראשית לקיבוץ דרומה על בסיס תוואי הכניסה ההיסטורית
- מגבלות מבני משק:**
1. יש לשמור מרחק מנחל דליה (50 מ') בהתאם לתכנית מפורטת תקפה
  2. יש לשמור מרחק בין לול ואזורי תעסוקה/ מגורים – 100 מ"ר
- משק - פיזור ב-2 מוקדים, ללא תלות בהסטת הדרך –**
- דיר – במיקום הקיים
  - לול+רפת - מזרחית לכביש 672 החדש, בין נחל למטעים
  - העתקת מגרש הכדורגל לשטח חלופי באזור הצפוני

| סה"כ | שלב ב' – תוספת לאחר הסטת הכביש | שלב א – עם תוספת לפני (ד) |        |
|------|--------------------------------|---------------------------|--------|
| 140  | -                              | 140                       | תעשייה |
| 74   | -                              | 74                        | משק    |



| מאושר (ד') | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') |
|------------|--------------------------|
| 147        | 43                       |

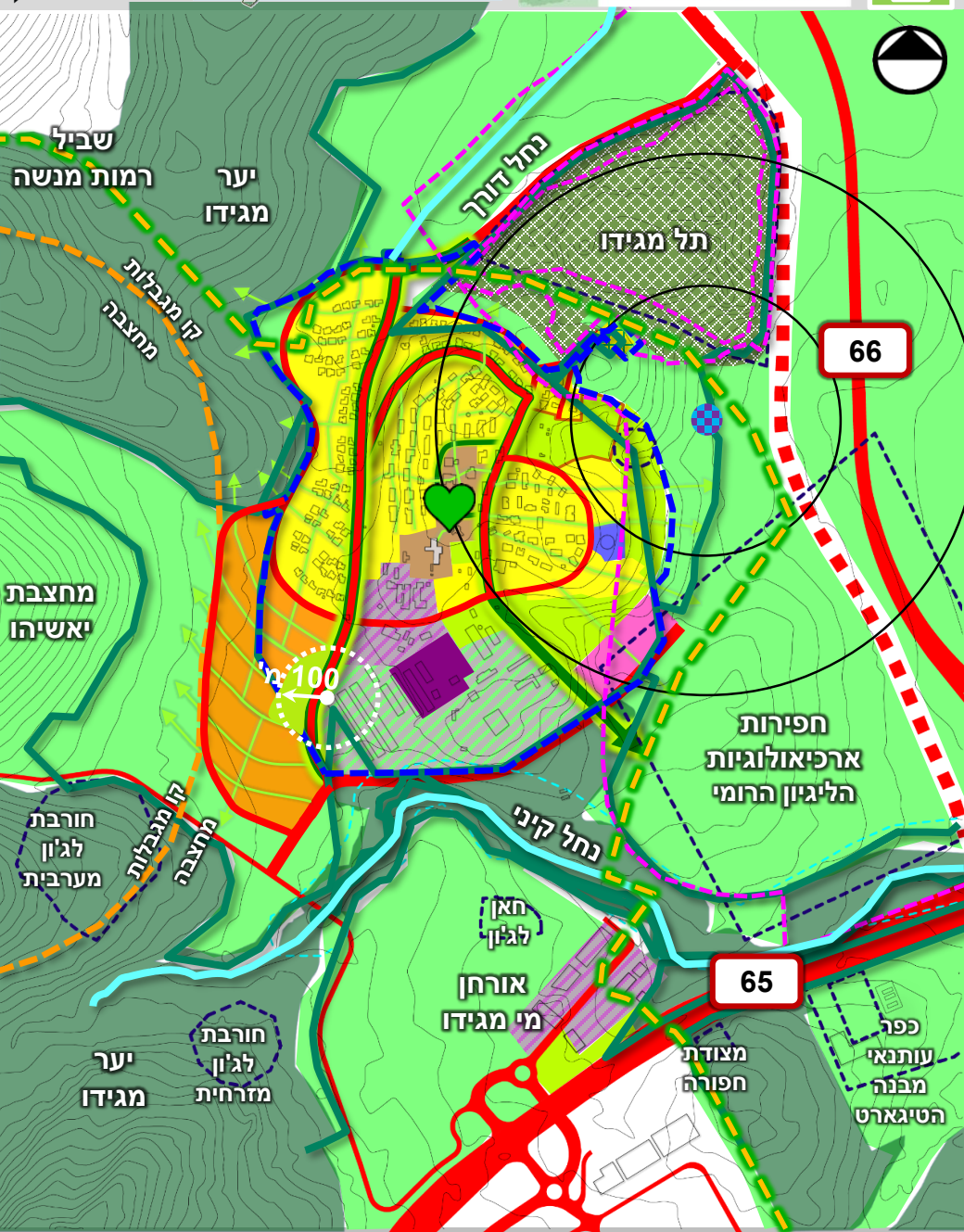
**מצב קיים:**

- לולים בקיבוץ
  - רפת משותפת בקיבוץ יפעת
- צרכי הקיבוץ:**
- הרחבת הלולים

השטח המאושר מספיק לצרכי הקיבוץ בטווח התכנית.

בשל מגבלות רבות בשטח, הקיבוץ בחן חלופות להרחבת המגורים הכוללות צמצום של שטחי המשק.

| ייעוד              | צבע       | פיקוד        |
|--------------------|-----------|--------------|
| מגורים א           | צהוב      | שב"צ         |
| מגורים ב'          | כתום      | מרכז שירותים |
| שטחי ספורט (בריכה) | ירוק      | מסחר ותעסוקה |
| שטחי ספורט         | סגור      | תעשייה       |
| חקלאי              | ירוק-לבן  | מבני משק     |
| בית עלמין          | צהוב-ירוק | מתקן הנדסי   |



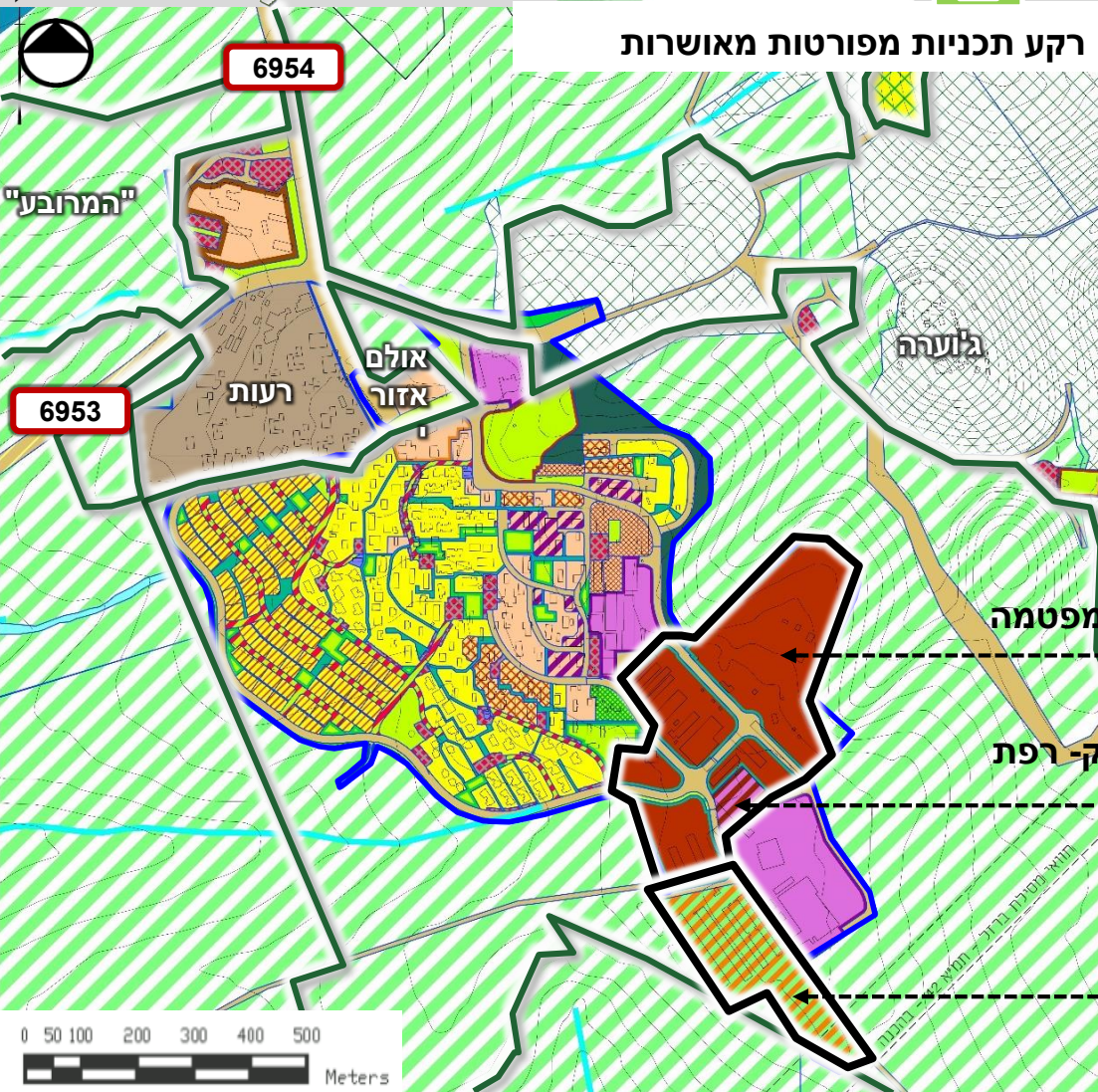
| מאושר (ד') | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') | הצעת התכנית הכוללנית |
|------------|--------------------------|----------------------|
| 147        | 43                       | 118 ד'               |

### הצעת תכנית המתאר:

- צמצום השטח המשקי ל-118 ד' לטובת פיתוח מגורים.
- השטח המשקי הנותר מספיק לצרכי הקיבוץ בראיה עתידית.
- שמירת חייץ של 100 מ' בין המגורים ללולים.



## רקע תכניות מפורטות מאושרות



| היקף נדרש בטווח התכנית (ד') | מאושר בתכנון מפורט (ד') |
|-----------------------------|-------------------------|
| 78                          | 168                     |

### מצב קיים:

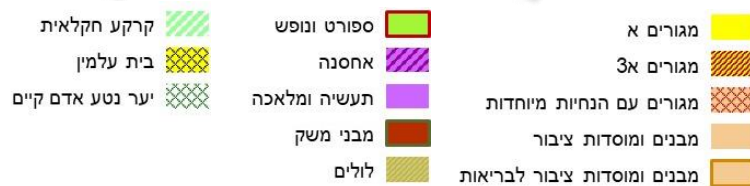
מפטמה, רפת ולולים.

### צרכי הקיבוץ:

הרחבת הרפת

### מבנה ישובי מוצע בתכנית המתאר

- איחוד השטחים לשטח משקי מוכלל אחד כדי לאפשר גמישות.
- השטח המאושר מספיק להרחבה עתידית של מפטמה, רפת ולולים קיימים.





תכנית המקודמת ע"י הקיבוץ

| מאושר (ד') | נדרש (ד') |
|------------|-----------|
| 138        | 66        |

מוצע בתכנית בהכנה המקודמת ע"י הקיבוץ

- העברת שטח משקי מעבר לדרך 66 (1) – צמוד דופן לשטח משקי מאושר

צרכים נוספים של הקיבוץ

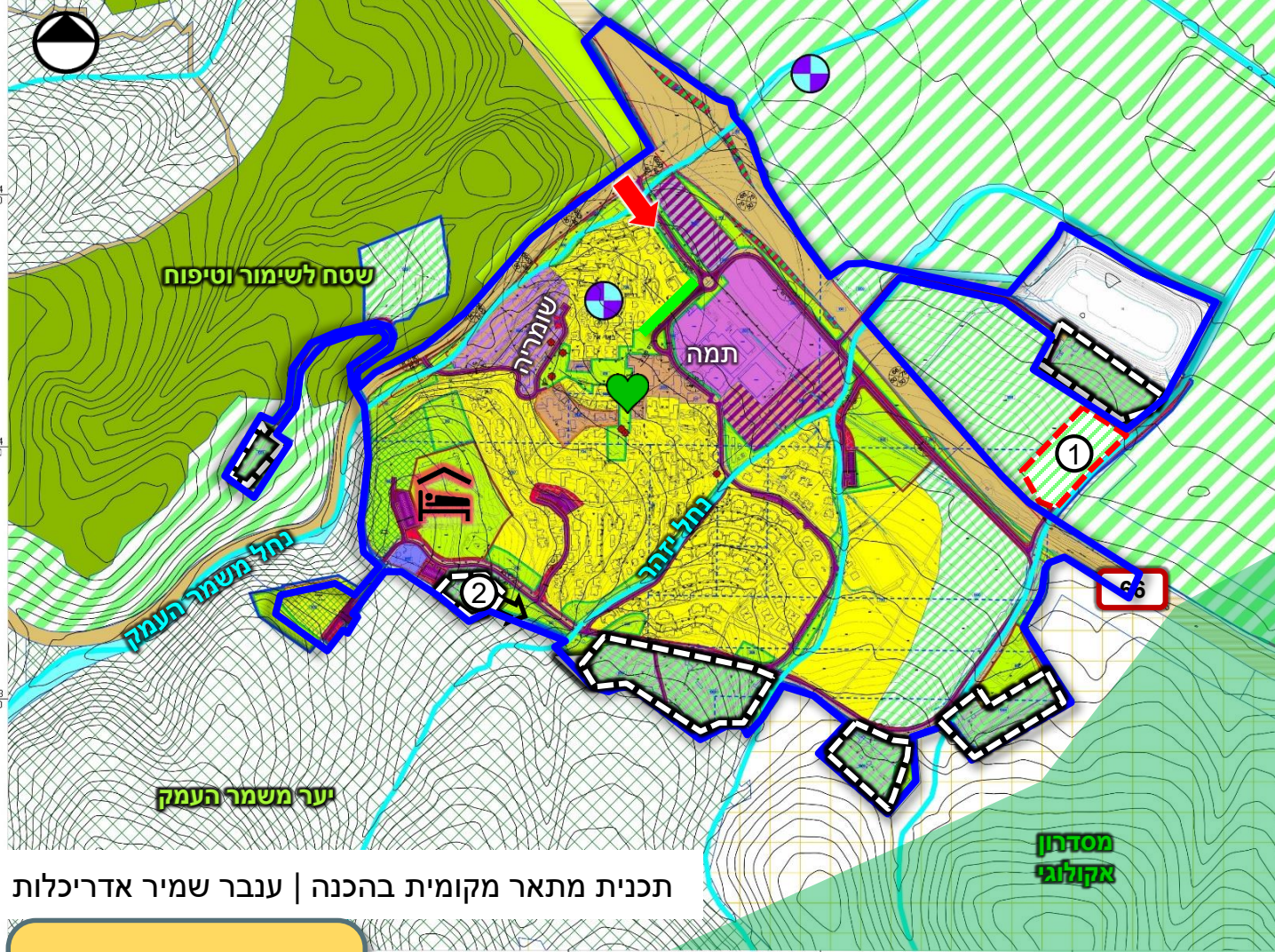
- הרחבה שטח המדגרה (2) – 2.5 ד'

- מוצע לאפשר לקיבוץ להתפתח בהתאם לתכנית המקודמת התואמת את אופיו השיתופי.

שטח חקלאי עם הנחיות

מיוחדות למבנים חקלאיים כגון סככות מפולשות לטובת אחסון

ציוד חקלאי - **לדין**.



תכנית מתאר מקומית בהכנה | ענבר שמיר אדריכלות

לתכניות מפורטות  
מאושרות

## תכניות מפורטות מאושרות

| היקף נדרש בטווח התכנית (ד') | מאושר בתכנון מפורט (ד') |
|-----------------------------|-------------------------|
| 68                          | 105                     |

מצב קיים:

רפת ולולים

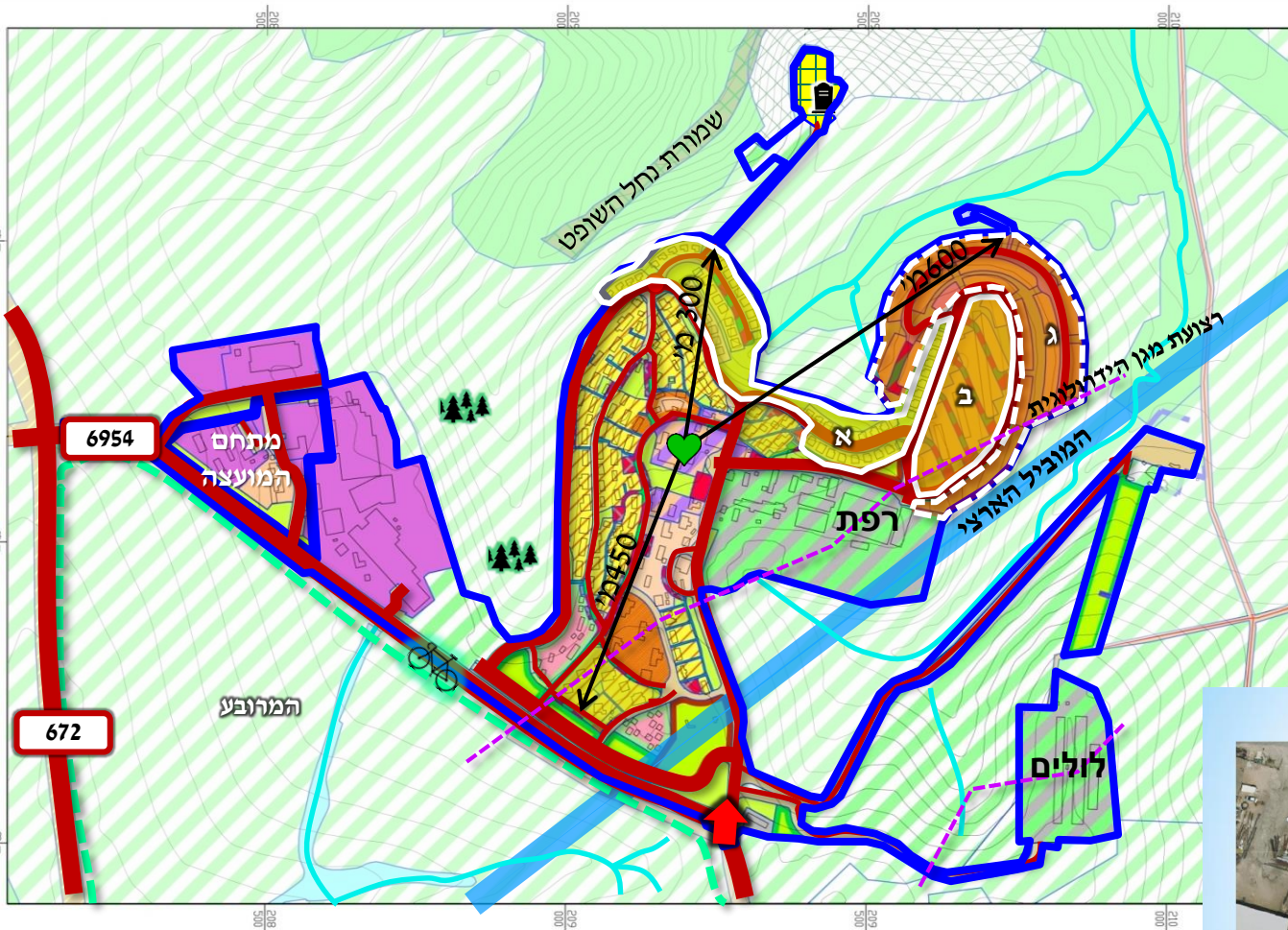
צרכי הקיבוץ:

הרחבת הרפת

הקיבוץ העביר ב-21.5.18 מסמך

עמדה בו הוצג כי הרפת תורחב

בתחום השטח המאושר



הרפת תיוותר במקומה, כרפת עצמאית, עם גידול טבעי עתידי לכיוון דרום

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



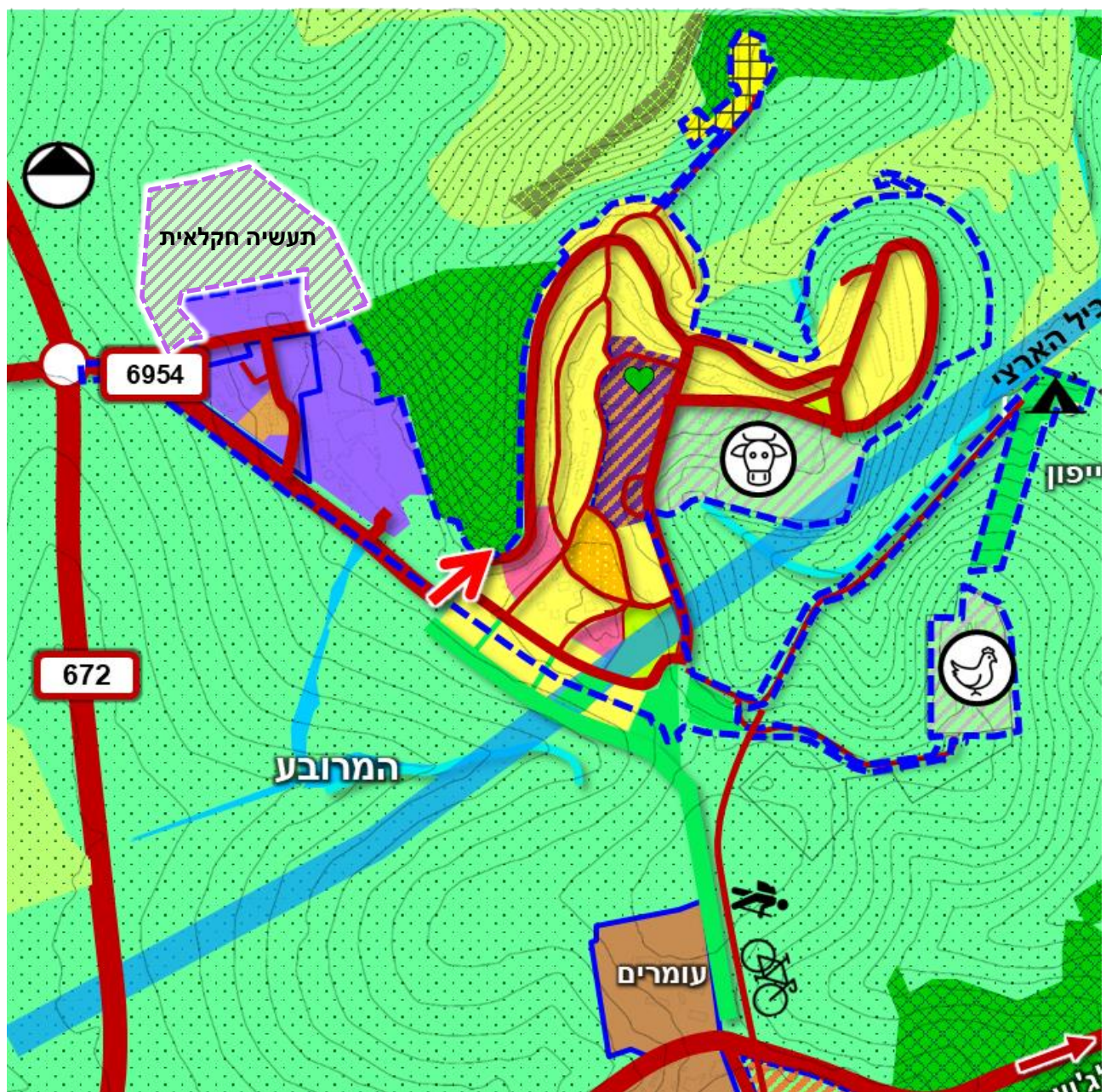
חלופה מוצעת בתכנית המתאר

הרחבת הרפת והלולים

במסגרת השטח המאושר.

הקצאת שטח לתעשייה

חקלאית (בית אריזה ומרכז  
מזון אזוריים) בכפוף לתיאום  
עם רמ"י.

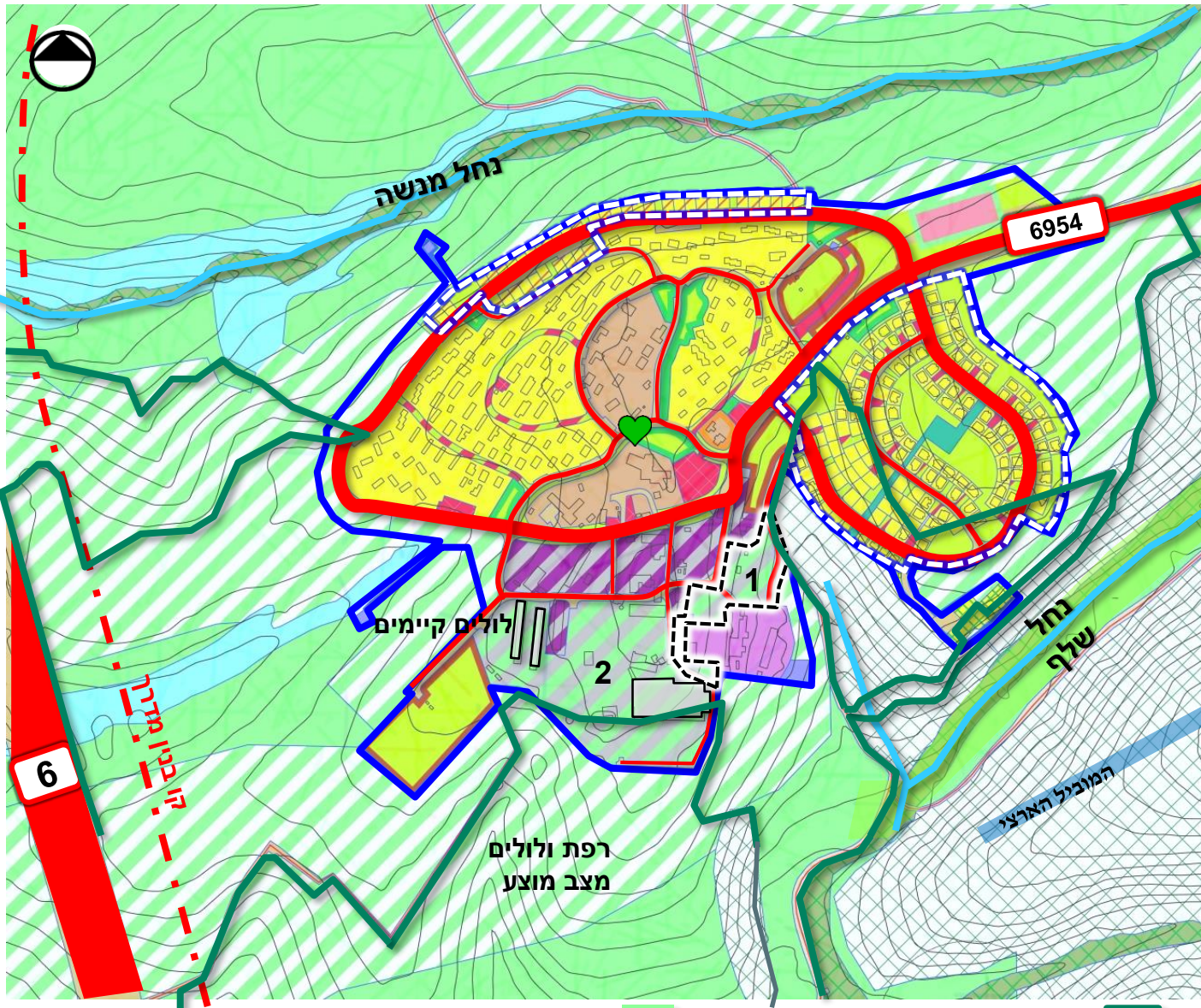


## תכניות מפורטות מאושרות

| היקף נדרש בטווח התכנית (ד') | מאושר בתכנון מפורט (ד') |
|-----------------------------|-------------------------|
| 68                          | 82                      |

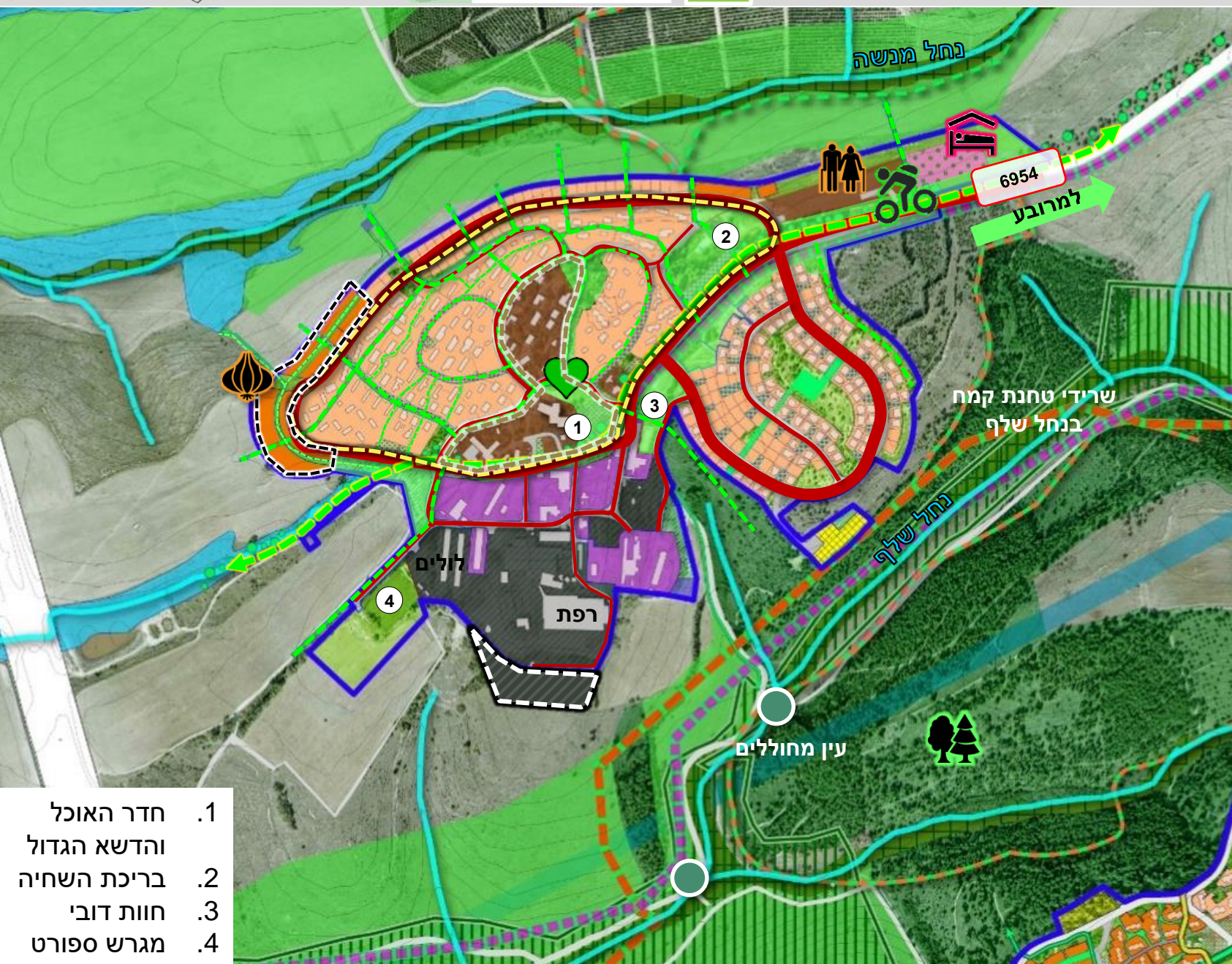
| הערות                                 | שטח (ד') |      |
|---------------------------------------|----------|------|
| השטח לא מאורגן באופן שמתאים למבני משק | 7.8      | 1    |
| הקיבוץ מבקש להגדיל את הרפת דרומה      | 74.2     | 2    |
|                                       | 82 ד'    | סה"כ |

| בקשות וצרכי הקיבוץ              |         |
|---------------------------------|---------|
| העתקת לולים קיימים ותוספת חדשים | 14.5 ד' |



שטח לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות (תכנית ג/12635 פארק רמות מנשה)

משבצת חקלאית



עקרונות תכנון בתכנית המתאר

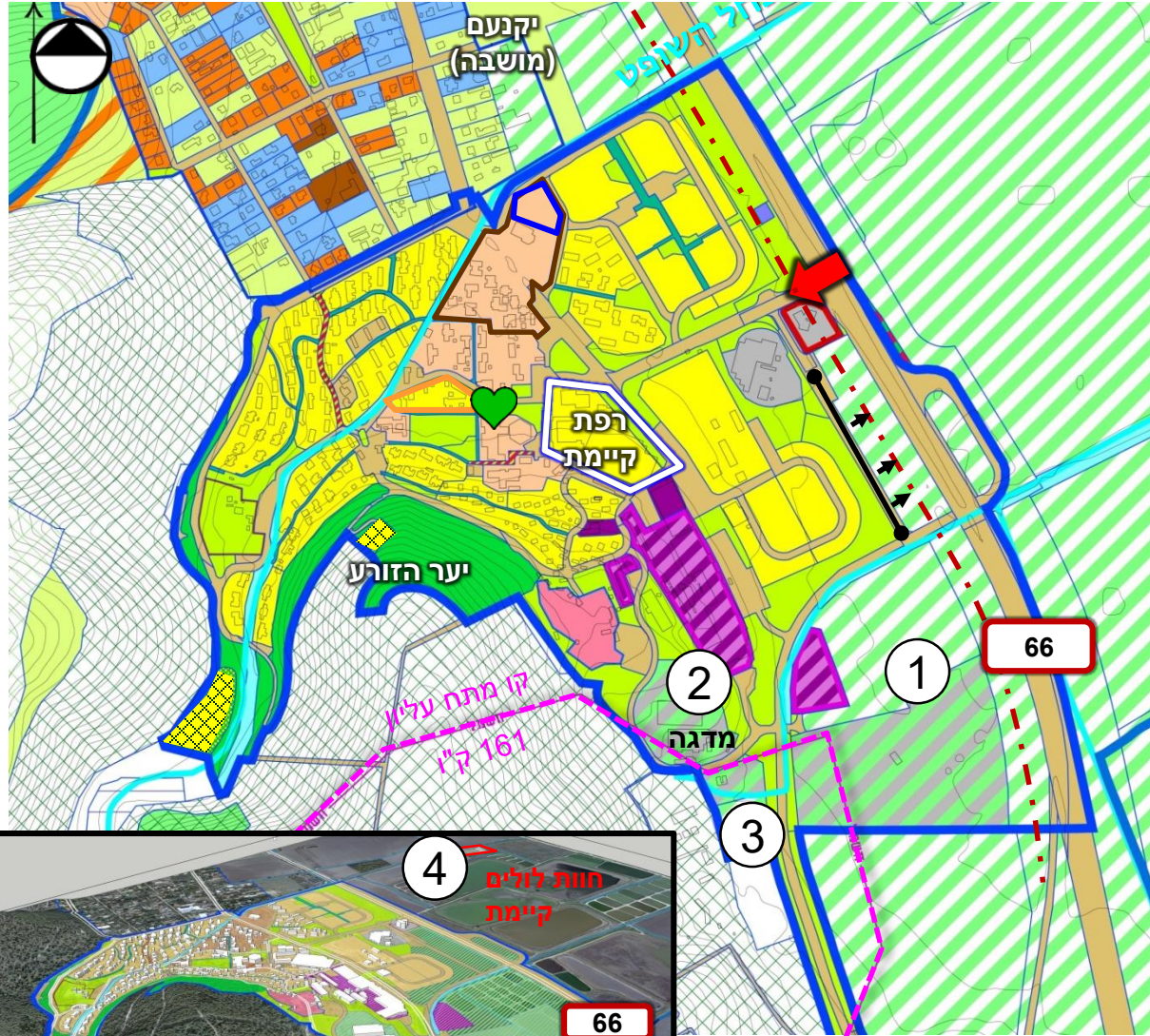
- הרחבת השטח המשקי באופן צמוד דופן לכיוון דרום לטובת הלולים (14.5 ד').
- הרחבת הרפת דרומה בתחום השטח המאושר.

התייחסות נופית

ההרחבה המוצעת חורגת מתחום שטח המוגדר כמעבר בתכנית הביוספרית ונכנסת לשטח המוגדר כחייץ שאינו מומלץ לפיתוח. עם זאת מבחינת צמידות דופן, שיפועים והמשכיות מבנה המשק הקיימים המיקום המוצע הגיוני. מבחינה חזותית השטח ייתפס כהמשך לאזור המשק הקיים

1. חדר האוכל
2. והדשא הגדול בריכת השחיה
3. חוות דובי
4. מגרש ספורט

## רקע תכניות מפורטות מאושרות



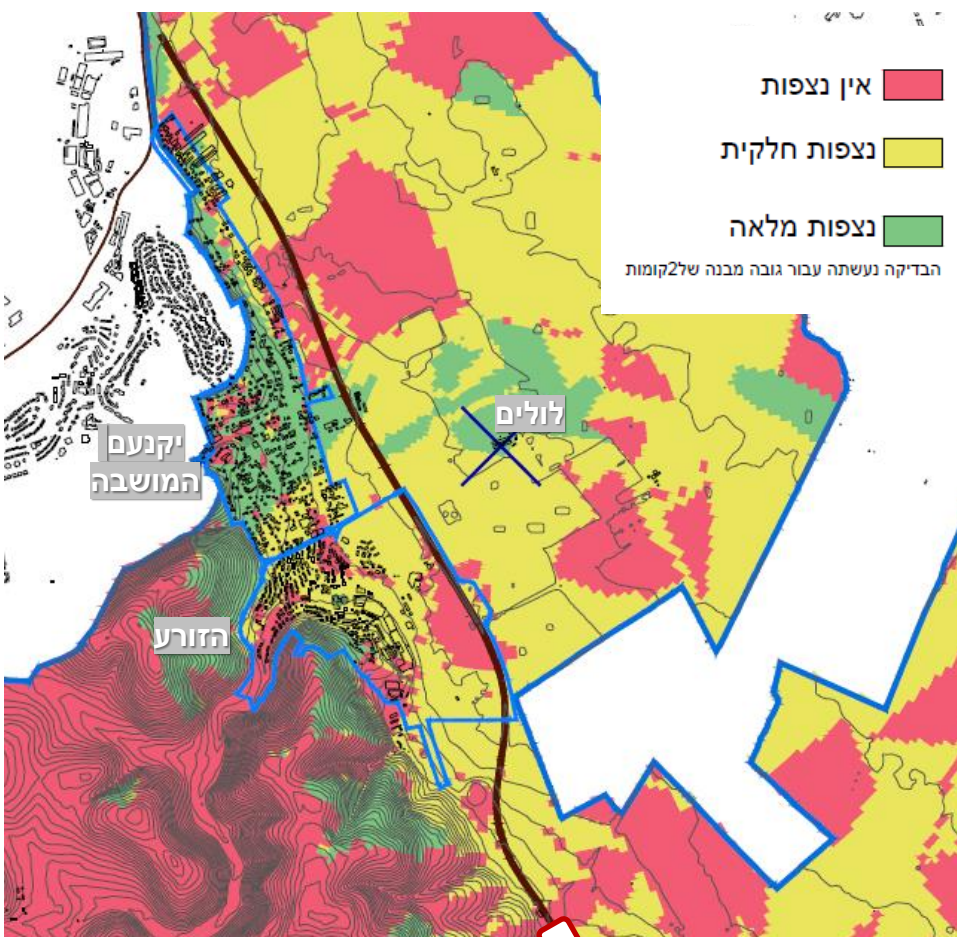
| מאושר בתכנון מפורט (ד') | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') |
|-------------------------|--------------------------|
| 105                     | 86                       |

| צרכי הקיבוץ          | שטח מאושר בתכנון מפורט (ד') |   |
|----------------------|-----------------------------|---|
| מיועד לפינוי הרפת    | 77.2                        | 1 |
| מדגה מתועש ולא מתועש | 27.8                        | 2 |

בנוסף, לקיבוץ 2 לולים ממזרח לכביש 66 בשטח חקלאי בעמק

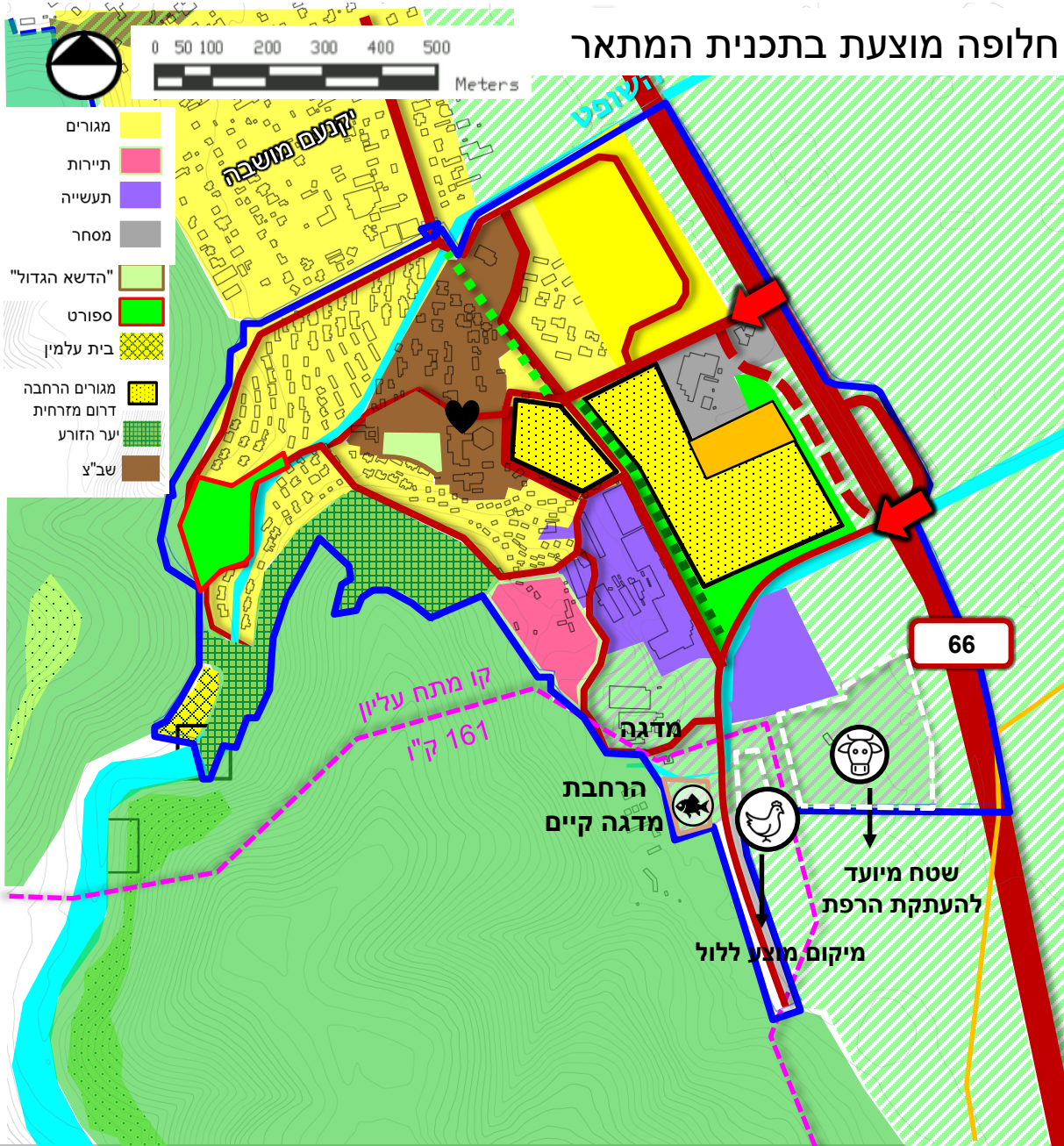
## פרוגרמה למבני משק – בקשות הקיבוץ

|  |   |        |   |
|--|---|--------|---|
| מקובל  | הרחבת שטח המדגה - שינוי יעוד מחקלאות למשק         | 7.5 ד' | 3 |
| ניתן למקם את הלול בשטחים הקיימים בצמוד לקיבוץ. | תוספת לול גדול ממזרח לדרך 66 בצד שני לולים קיימים | 5 ד'   | 4 |



| מוצע בתכנית המתאר   | עמדת הקיבוץ  |
|---|--|
| <p>1. הועדה המחוזית דנה באוגוסט 2013 בתכנית להרחבת חוות הלולים ודחתה את התכנית.</p> <p>2. עמדת צוות תוכנית המתאר היא שיש להימנע מפיתוח חקלאות בע"ח במבנים בשטח העמק, ולשמר ככל הניתן את הנוף הפתוח הייחודי.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• הסדרת תכנית עבור חוות הלולים</li> <li>• השטח מופר ע"י חווה קיימת בהיתר משנת 1974</li> <li>• מבוקשת תוספת לול גדול על חשבון שטח בור שאינו ניתן לעיבוד חקלאי.</li> <li>• האתר מוסתר מ-4 דפנותיו (לאחרונה ניטע מטע שקדים נוסף שמסתיר את האתר מהכביש).</li> </ul> |

## חלופה מוצעת בתכנית המתאר



פרוגרמה למבני משק – מוצעת בתכנית המתאר

✓ העתקת הרפת דרומה

✓ הרחבת מדגה קיים דרומה

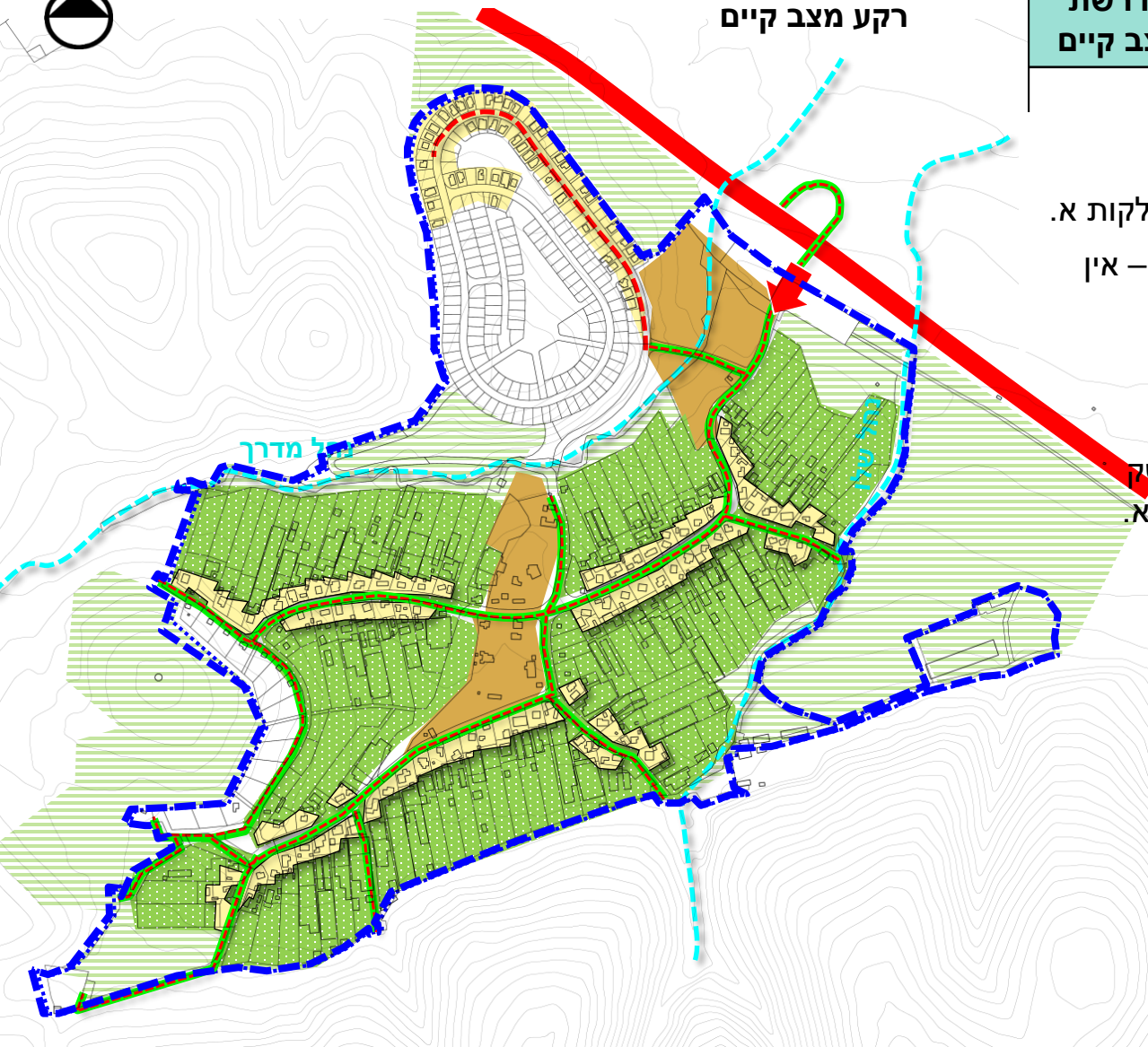
|     |   |         |
|-----|---|---------|
| A   | שטח נדרש לרפת עתידית                      | 64 ד'   |
| B   | שטח ביעוד מבנה משק המיועד להעתקת הרפת (4) | 77.2 ד' |
| B-A | שטח עודף מעבר לשימוש הרפת                 | 13.2 ד' |
| C   | שטח נדרש לתוספת לולים                     | 5 ד'    |

### מרחקי הצבה של לולים

- ממגורים: 100 מ'
- בין משקי עופות, שלוחה או גיל שונים: 300 מ'
- ממבני גידול בעלי חיים אחרים: 12 מ'

הלול ניתן להקמה במסגרת השטחים המאושרים בין המדגה המתועש לרפת שתועתק.

חלופה נבחרת: ריכוז המבנים החקלאיים ממערב לדרך 66, ללא תוספת מבנים ממזרח לדרך 66



| תוספת נדרשת ביחס למצב קיים | סה"כ נדרש בשנת היעד (ד') | מאושר בתכנון מפורט (ד') |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 90                         | 301                      | כחלק מחלקה א            |

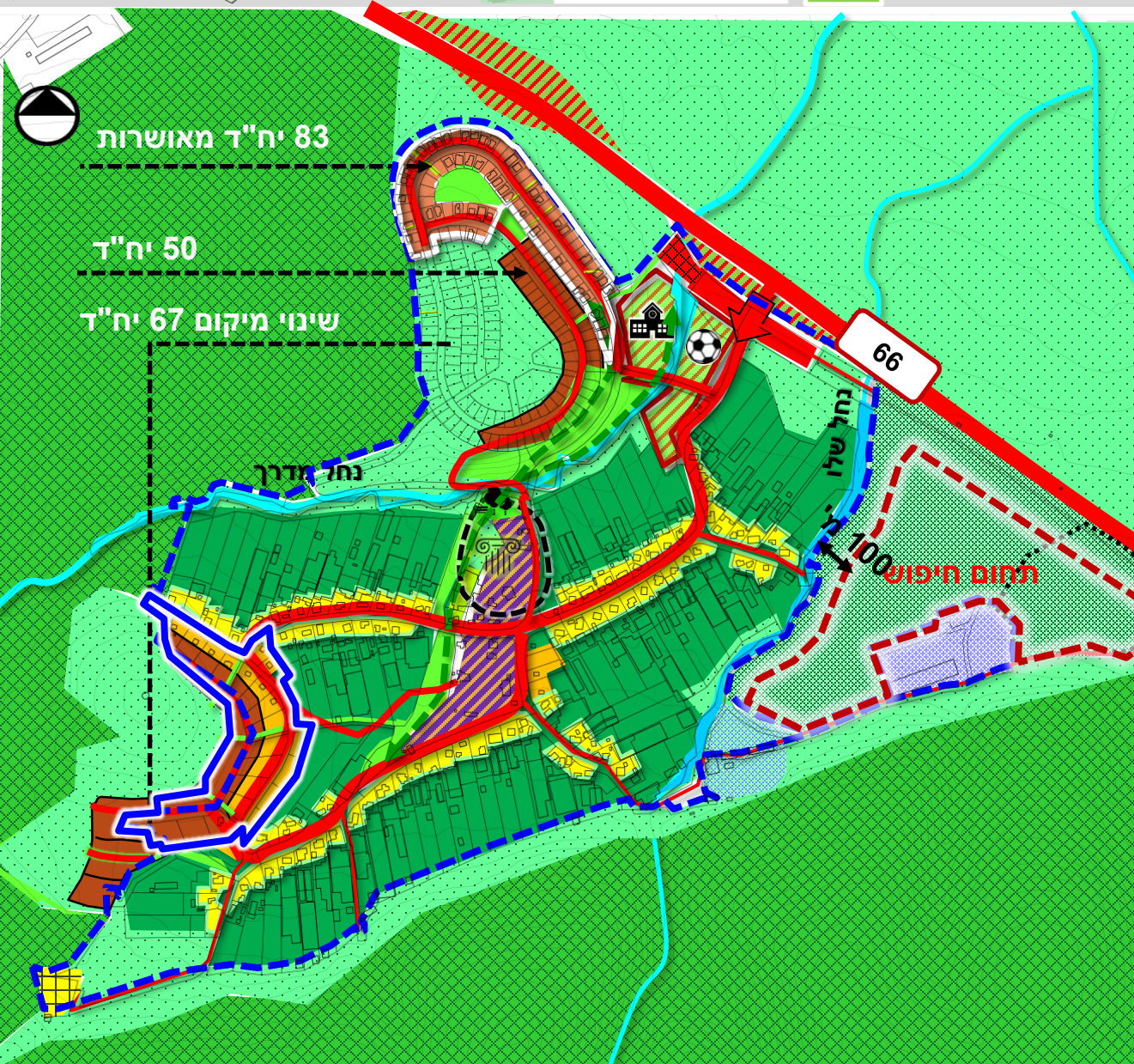
**מצב קיים:**

- פעילות חקלאית ומשקית ענפה (לולים ורפתות) בחלקות א.
- קיימים משקים שמיצו את השטח לחקלאות ולמשק – אין מקום להתרחבות עתידית.

**פרוגרמה למבני משק**

- תוספת שטח משקי מרוכז – 90 ד'
- מטרתו לאפשר הרחבה עתידית של מבני משק תוך עידוד המשך הפעילות הקיימת בחלקות א.
- מגבלות: 100 מ' מנחל





שטח חיפוש על רקע החלופה מוצעת בתכנית המתאר

- בנוסף לשימוש מבני בע"ח מוצע למקם בשטח זה מתקנים אזוריים.
- יתרונות השטח במיקום מתקנים אזוריים:
  - מיקום מרכזי במועצה האזורית
  - נגישות לכביש 66
  - בסמוך לדרך 6953 המקשרת לאזור ההר

| שטח נדרש (ד') | שימוש מוצע בשטח החיפוש            |       |
|---------------|-----------------------------------|-------|
| 90            | מבנים לגידול בע"ח- בנוסף לחלקות א | ישובי |
| 30            | מרכז מזון אזורי                   | אזורי |
| 10            | טיפול בפסולת משקי בע"ח אזורי      | אזורי |
| 130           | סה"כ                              |       |
| 270           | שטח חיפוש                         |       |

## רקע תכניות מפורטות מאושרות



### בקשות המושב:

- פעילות משקית - מכסת ביצים ומכסת חלב

### סוגיות

- מבני משק – דרוש שטח בהיקף של 115 ד', בכפוף לקבלת מכסת חלב וביצים.

### מצב מוצע:

- לסמן תא שטח ביעוד חקלאי ולקבוע שתכנית שתייעד תא שטח זה למבני משק לא תהווה סתירה לתכנית המתאר הכוללנית.

### מאפייני השטח המוצע:

- במשבצת החקלאית של המושב
- צמוד לבסיס צבאי פעיל – יש לשמור על מרחקים 100 מ'
- ידרש תיאום עם משרד הבטחון



| תוספת נדרשת ביחס למצב קיים | סה"כ נדרש בשנת היעד ('ד') | מאושר בתכנון מפורט ('ד') |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 40 ד'                      | 140 ד'                    | בחלקות המוגדרות כנחלות   |

בתכנית המתאר נדרש לאתר שטח בגודל של 40 דונם לריכוז מבנים חקלאיים, בכפוף להמשך פעילות משקית קיימת צמודה למגורים

**מאפייני השטח המרוכז:**

- בקרקעות מדינה
- עדיפות לשטח שאיננו קרוב לשימושים רגישים לריח
- נגישות לכלים חקלאיים

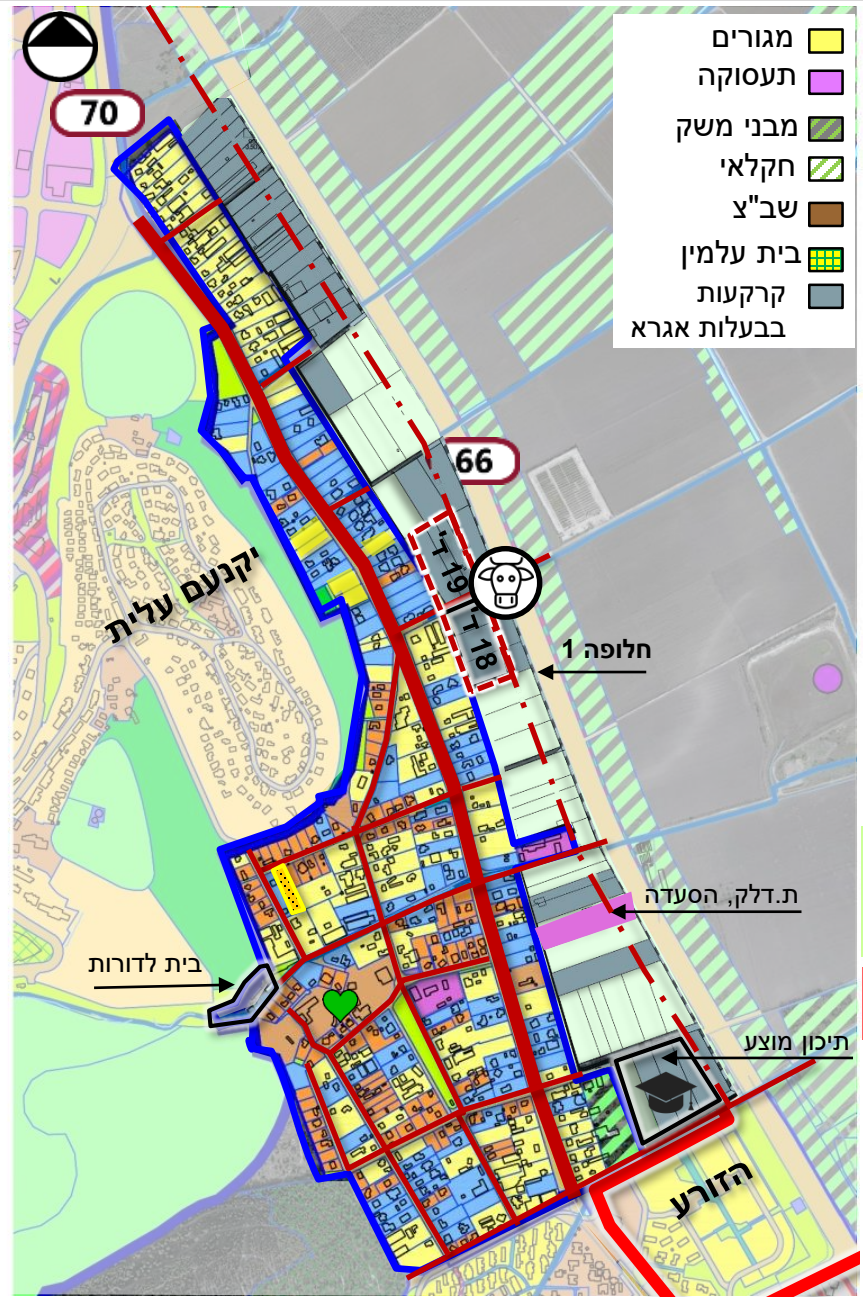
נבחנו מספר חלופות לשטח המרוכז למבני משק:

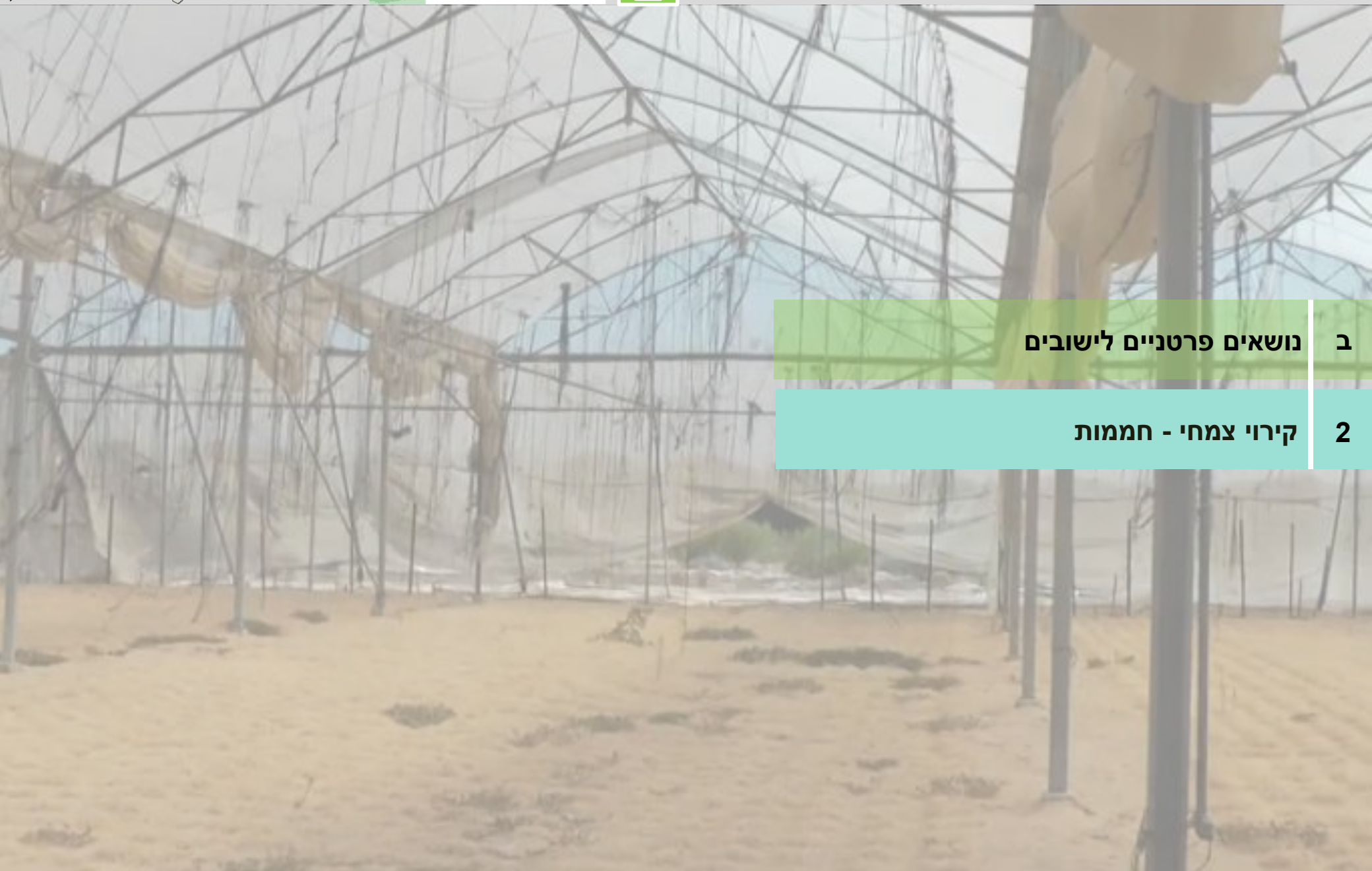
**חלופה מועדפת - בצמוד לתחום הפיתוח של הישוב**

- **יתרונות:** צמודת דופן לבינוי, אינה מפרה שטח פתוח, שומרת על הזהות הישובית הכפרית חקלאית ובעלת השפעה חזותית נמוכה.

**חסרונות:** מימוש חלופה זו נדרש לפנות את פארק הדיג הקיים.

- בקשת הישוב לאזור מרוכז בתחום העמק נפסלה. עמדת צוות התכנון היא שיש להגביל בינוי בשטח העמק, בהתאם להמלצת תכנית אב למרחב ביוספרי להגביל מבנים חקלאיים בשטחים ממזרח לכביש 66.
- נבחנות אפשרויות נוספות למיקום השטח המרוכז.





**1 נושאים פרטניים לישובים**

**2 קירוי צמחי - חממות**

## בתי צמיחה וחממות – חשיבות חקלאית ותזונתית

חלק משמעותי מהירקות והפירות הטריים מיוצרים כיום בבתי צמיחה חשוב לשמור את האופציה העתידית לבתי צמיחה במרחב

בעשור האחרון גידולים שבעבר גודלו בשטחים פתוחים "מתכסים" ברשתות וחממות, כדי ליעל את הייצור ולייצר באופן סביבתי ובר-קיימא

בתי צמיחה הם כלי חשוב לגידול פירות וירקות:



- עגבניות
- מלפפון
- פלפל
- קישוא
- אבטיח
- מלון
- תותים
- חסה
- עשבי תיבול
- שסק
- בננות
- ...

## בתי צמיחה וחממות – חשיבות סביבתית

בתי צמיחה הם כלי חשוב לחקלאות סביבתית:

- חיסכון במים
- צמצום חומרי הדברה
- יעול השימוש בקרקע

בבתי צמיחה ניתן לחסוך עד 35%  
חומרי הדברה, עד 48% במים,  
ולייצר פי 5 לכל דונם

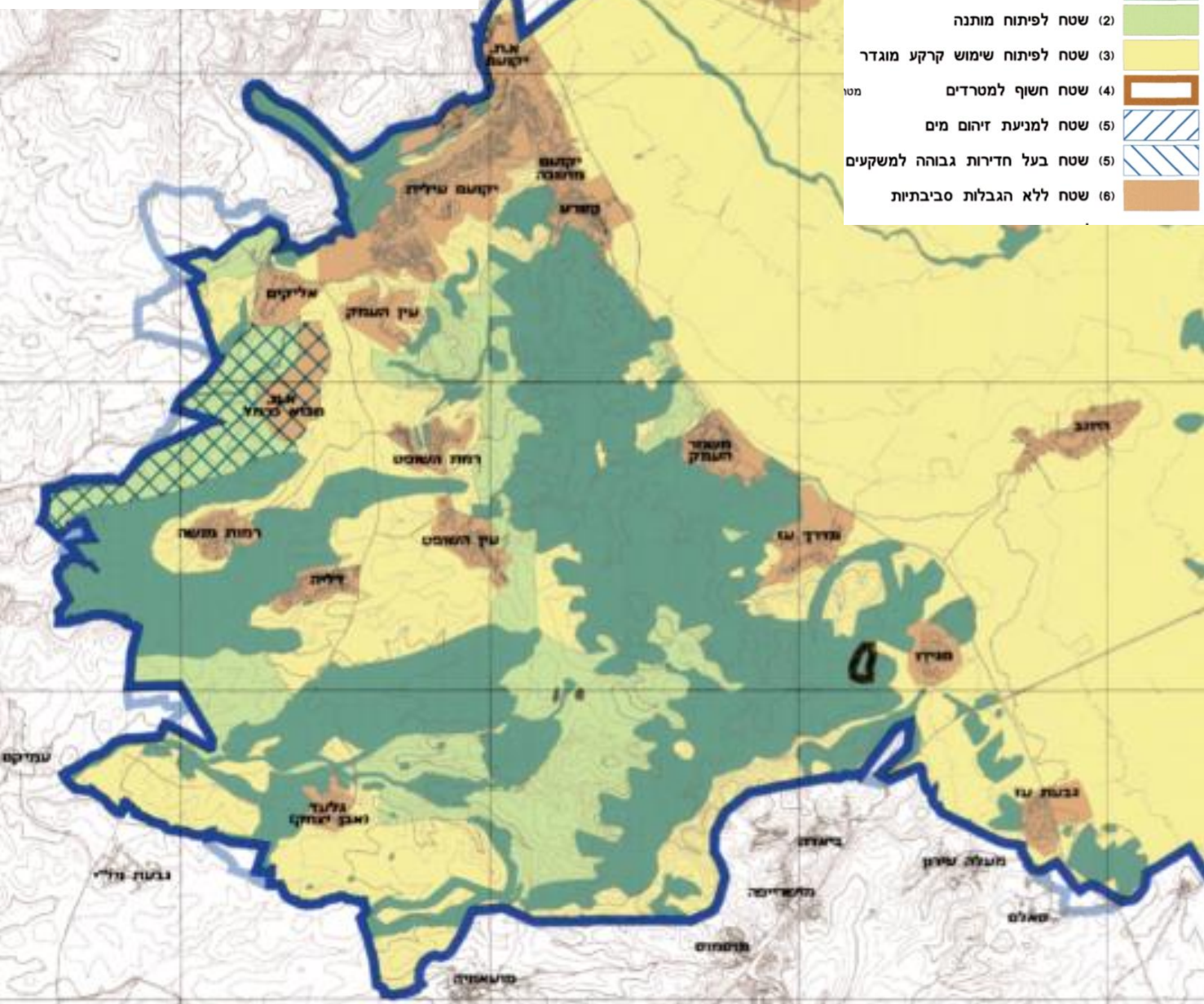
בטבלה הבאה מוצגת השוואה בין גידול ירקות ופירות שונים בשטח פתוח ובבתי צמיחה:

| הגידול         | אופן ייצור                   | תפוקה טון/דונם | תוספת התפוקה בחקלאות מקורה | צריכת מים קוב/טון תוצרת | חיסכון במים בחקלאות מקורה | חומרי הדברה טון / ש' תוצרת <sup>7</sup> | חסכון בחומרי הדברה בחקלאות מקורה |
|----------------|------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|---|----------------------------------|
| קישוא          | מנהרות נמוכות                | 4              |                            | 62.5                    |                           | 107.3                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 3.5            | 14%                        | 100.0                   | 38%                       | 122.6                                   | 13%                              |
| פלפל           | הדליה ספרדית במנהרות         | 12             |                            | 83.3                    |                           | 124.8                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 6              | 100%                       | 100.0                   | 17%                       | 139.2                                   | 10%                              |
| אפרסק מוקדם    | בית רשת                      | 2.5            |                            | 272.0                   |                           | 208.0                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 2.5            | 0%                         | 306.0                   | 11%                       | 202.4                                   | 8-3%                             |
| בננות          | בית רשת                      | 7.6            |                            | 239.3                   |                           | 6.1                                     |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 7              | 9%                         | 267.1                   | 10%                       | 8.3                                     | 27%                              |
| אבטיח סידלס    | מנהרות נמוכות                | 7              |                            | 57.1                    |                           | 157.4                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 7              | 0%                         | 57.1                    | 0%                        | 191.6                                   | 18%                              |
| מלון גליה      | מנהרות עבירות                | 9              |                            | 111.1                   |                           | 260.3                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 4              | 125%                       | 112.5                   | 1%                        | 338.5                                   | 23%                              |
| מלפפון         | בית צמיחה (שני מחזורי גידול) | 23             |                            | 52.2                    |                           | 128.3                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 4              | 475%                       | 100.0                   | 48%                       | 145.3                                   | 12%                              |
| עגבניות רגילות | בית צמיחה                    | 25             |                            | 44.0                    |                           | 165.8                                   |                                  |
|                | שטח פתוח                     | 8.5            | 194%                       | 70.6                    | 38%                       | 256.6                                   | 35%                              |

מקור הנתונים: תחשיבי שירות ההדרכה והמקצוע, משרד החקלאות, שנים שונות.



תמ"מ 2/9 רגישות סביבתית



- במחוז צפון אושרה ב-2017 תכנית מתאר מחוזית למבנים חקלאיים ג/21904
- התכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה למבנים מסוגים שונים במיקומים שנקבעו בהתאם לתשריט רגישות סביבתית של תמ"מ 2/9
- בתכנית כוללנית ניתן לחרוג מתכנית ג-21904
- במרבית היישובים רוב שטח המשבצת מסומן בתמ"מ "שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר" המאפשר להקים חממות ומבנים חקלאיים אחרים.
- קיבוץ רמות מנשה איננו יכול להקים חממות על פי תכנית זו בגלל שטחים המסומנים ברגישות גבוהה בתמ"מ המקיפים אותו.
- עלתה מצד הקיבוץ בקשה לבחון אפשרות יעוד שטחים להקמת חממות.

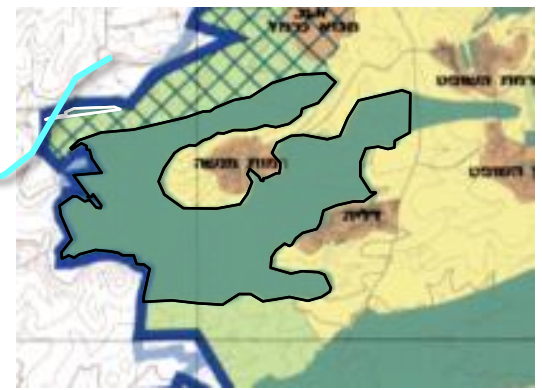
|          |                 |
|----------|-----------------|
| ד' 7,033 | משבצת חקלאית    |
| ד' 700   | שטח נדרש לחממות |

כדי לאפשר לישובים תמהיל גידולים, ותחת ההבנה שבעתיד מרבית גידול ירקות ופירות יידרש לקירוי צמחי, נדרש לאתר שטח חקלאי בהיקף של כ- 10% מהמשבצת לטובת חממות.



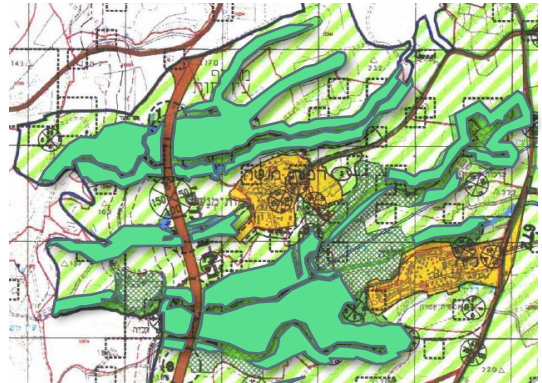
משבצת חקלאית

תמ"מ 9 / 2 – מרבית שטח המשבצת מוגדר בתמ"מ כשטח מוגן מפיתוח






פארק רמות מנשה (ג/12635)

- שטח לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות – מותרת חקלאות פתוחה בלבד.

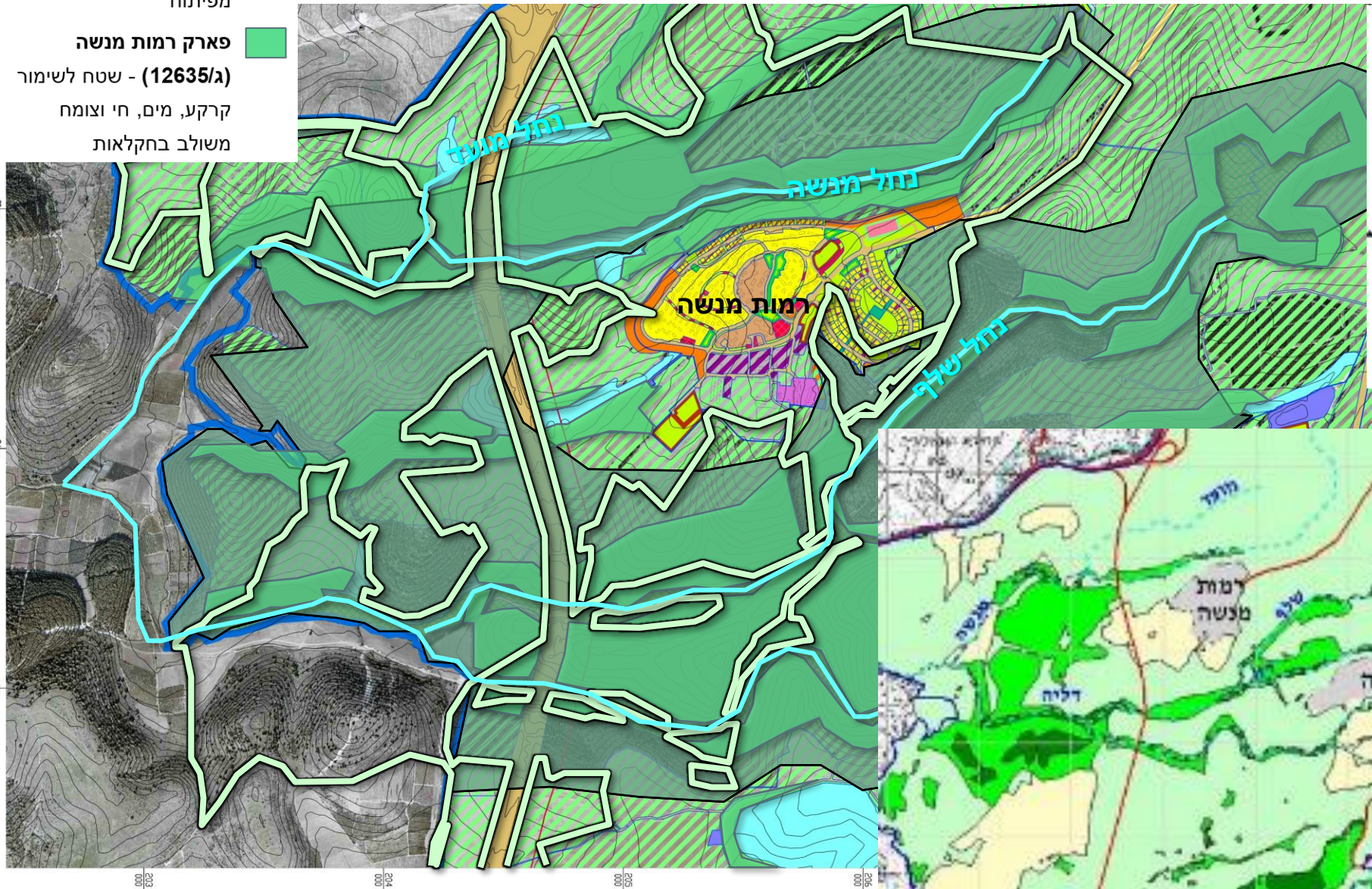


ניתוח ערכיות שטחים פתוחים

סקר מכון דש"א (2005) חלק מהשטח הסובב את רמות מנשה- בדרגות ערכיות נמוכות יחסית

-  משבצת חקלאית
-  תמ"מ 9/2 כשטח מוגן מפיתוח
-  פארק רמות מנשה (ג/12635) - שטח לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות

- ערכיות טבע נוף ושטחים פתוחים
- נמוכה 
- בינונית 
- גבוהה 
- גבוהה מאד 
- גבוהה ביותר 
- נחל 
- כביש 
- ישוב 
- תחום סקר 



- מומלץ
- עדיפות בינונית
- עדיפות נמוכה - לבחינה
- לא מומלץ
  
- משבצת חקלאית
- תמ"מ 9/2 כשטח מוגן
- מפתוח
- פארק רמות מנשה
- (12635/ג) - שטח לשימור
- קרקע, מים, חי וצומח
- משולב בחקלאות



| מיפוי כל השטחים שנבחנו |          |    |
|------------------------|----------|----|
| הערות                  | שטח (ד') |    |
| צמוד דופן              | 314      | 1  |
| רחוק מהקיבוץ           | 148      | 2  |
| מבוקש ע"י הקיבוץ       | 314      | 3  |
| מבוקש ע"י הקיבוץ       | 67       | 4  |
| הופקע מהמשבצת          | 89       | 5  |
| הופקע מהמשבצת          | 35       | 6  |
| הופקע מהמשבצת          | 55       | 7  |
| רחוק מהקיבוץ           | 25       | 8  |
| רחוק מהקיבוץ           | 150      | 9  |
| רחוק מהקיבוץ           | 90       | 10 |
| צמוד דופן              | 60       | 11 |

- מומלץ
- עדיפות בינונית
- עדיפות נמוכה - לבחינה
- לא מומלץ
- משבצת חקלאית
- תמ"מ 9/2 כשטח מוגן מפיתוח
- פארק רמות מנשה (ג/12635) - שטח לשימור קרקע, מים, חי וצומח משולב בחקלאות



- ## מוצע לאפשר הקמת חממות בכפוף ל:
- תכסית מקסימאלית 60%
  - שמירה על מרחק של 100 מ' מצירי נחלים
  - הימנעות מחממות בשיפועי קרקע מעל 15%
  - הנחיות לגבי דרכים חקלאיות, שימוש בתאורה, מרחקים בין מקבצי חממות על מנת לא למנוע מעבר בע"ח



| התייחסות נופית   | גודל          | מס'         |
|--|---------------|-------------|
| יש לבדוק בצורה פרטנית התאמה לשיפועי קרקע וקרבה לערוצי נחלים.   | 314 ד'        | 1           |
| לא צמוד דופן, צמוד לדופן ערוץ נחל מנשה, בעל השפעה חזותית גבוהה, קיטוע רצף שטחים חקלאיים פתוחים - <b>לדין</b> | 110 ד'        | 3           |
| יש לבדוק בצורה פרטנית התאמה לשיפועי קרקע וקרבה לערוצי נחלים.   | 67 ד'         | 4           |
| חלקו בשיפועים גבוהים, חלקו בעל השפעה חזותית גבוהה מכביש 6  | 60 ד'         | 11          |
|  | <b>551 ד'</b> | <b>סה"כ</b> |

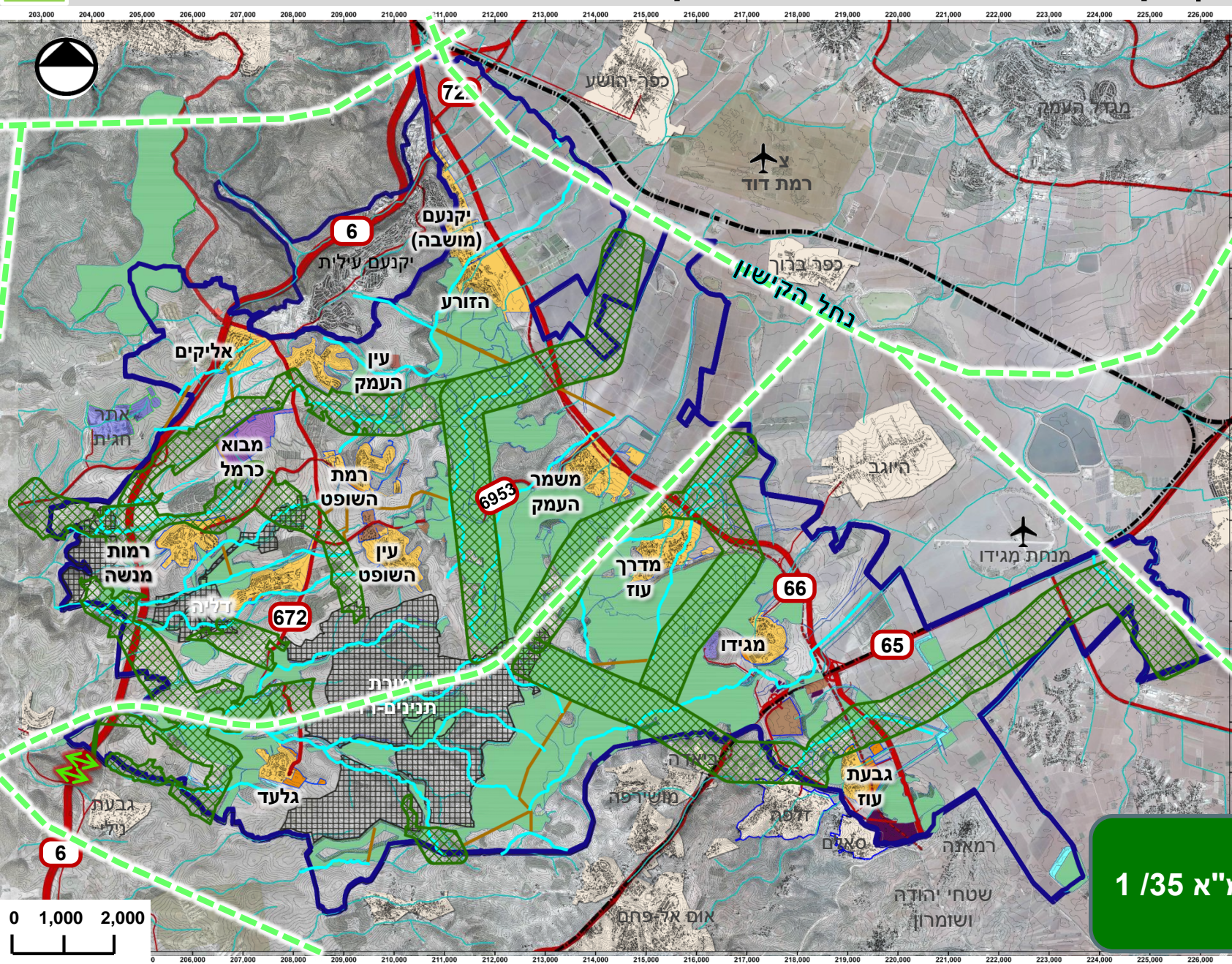


## מסדרונות אקולוגיים

מעבר אקולוגי מעל כביש 6 | מקור: ויקיפדיה



# מסדרונות אקולוגיים | רקע לתכנית האב למסדרונות אקולוגיים



**מסדרונות בתמ"א  
על רקע תכנית  
האב של רועי פדרמן**

- תמ"א 1/35  
קובעת קישוריות  
של מסדרונות  
אקולוגיים מזרח-  
מערב דרך המועצה
- תכנית האב  
למסדרונות  
אקולוגיים במוא"ז  
מגידו פירטה  
ודייקה את  
המסדרונות  
בשטחה

**תמ"א 1/35**

**תכנית האב  
למסדרונות  
אקולוגיים**





זיהוי מסדרונות ורציפות נדרשת אל המרחב שמחוץ למועצה אזורית מגידו

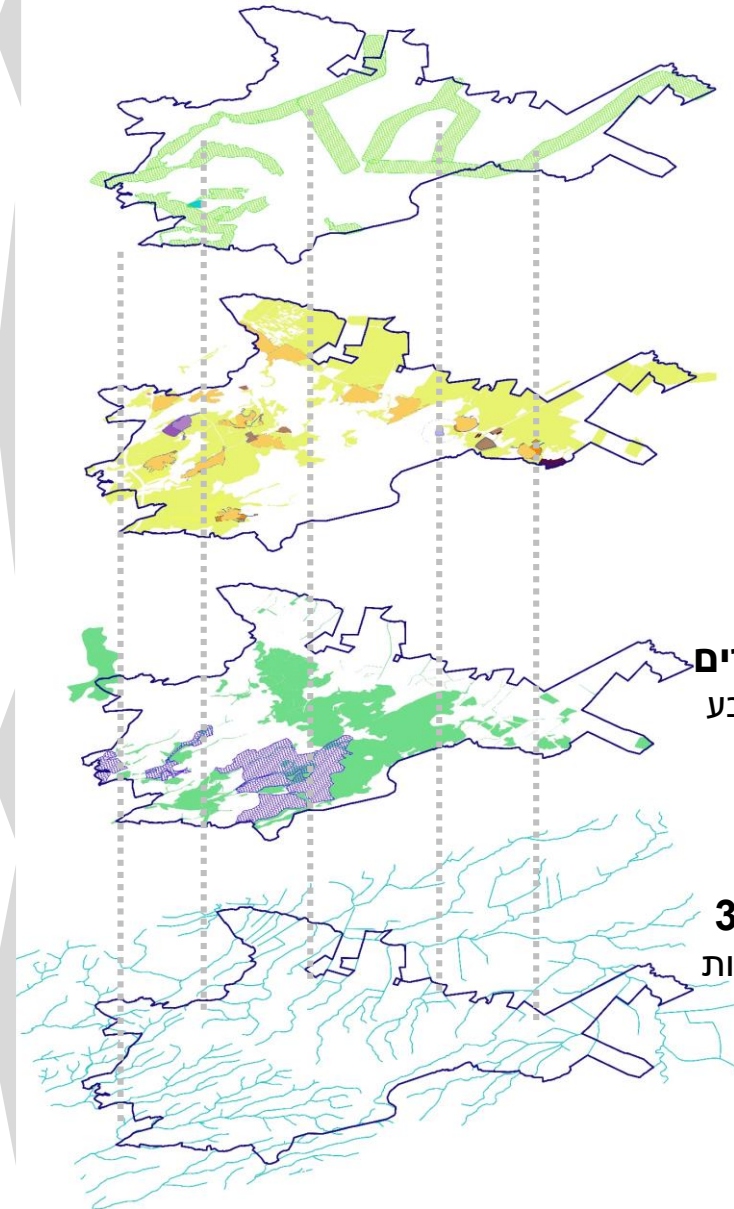
תפישת שטח המשבצת כשטח חקלאי פוטנציאלי עתידי שיש לשמרו

- מיפוי שטחי חקלאות ברמת היישובים
- איתור מטעים קיימים
- איתור שטחי חקלאות לפיתוח עתידי בפגישות פרטניות עם הישובים
- זיהוי צרכים - פגישה ממוקדת עם כל אחד מישובי המועצה

איתור קונפליקטים וחסמים למסדרונות האקולוגיים בחלוקה לעמק והר

הצעת פתרונות נקודתיים (לא סטטוטוריים) לקונפליקטים בעזרת שכבת הנחלים ופתרונות גידור מקומיים

פגישה עם החקלאים ועם הרט"ג למציאת פתרונות עבור קונפליקטים נקודתיים מוסכמים



**מסדרונות אקולוגיים רועי פדרמן**  
מיפוי מסדרונות אפשריים ולא אפשריים

**משבצת חקלאית**  
שטח פוטנציאלי לעיבוד חקלאי, כולל גידור

**שטחים פתוחים שמורים**  
יערות, נחלים, שמורות טבע וליבות

**נחלים - תמ"א 34/ב/3**  
פתרונות נקודתיים במקומות הקונפליקט על בסיס הסכמות



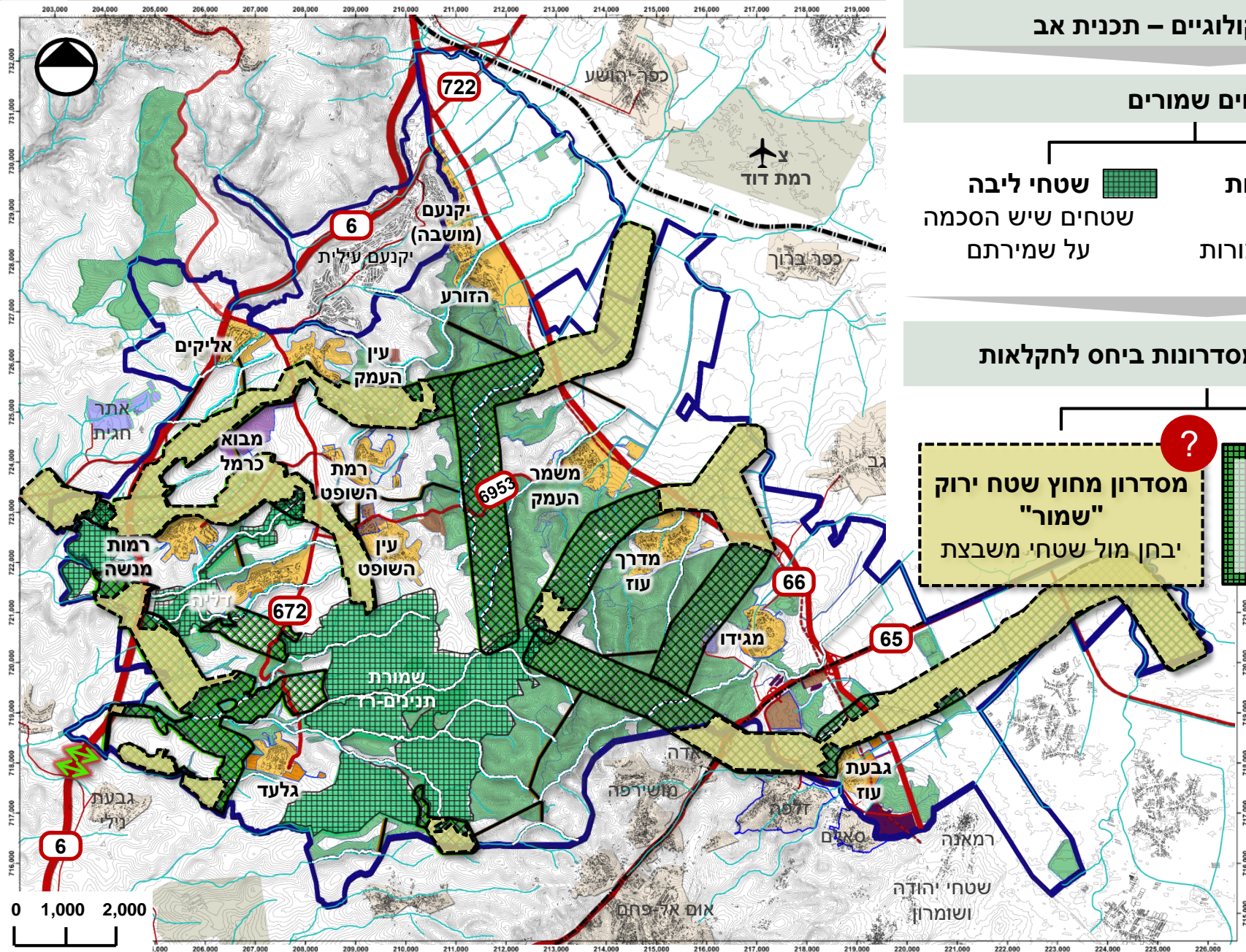
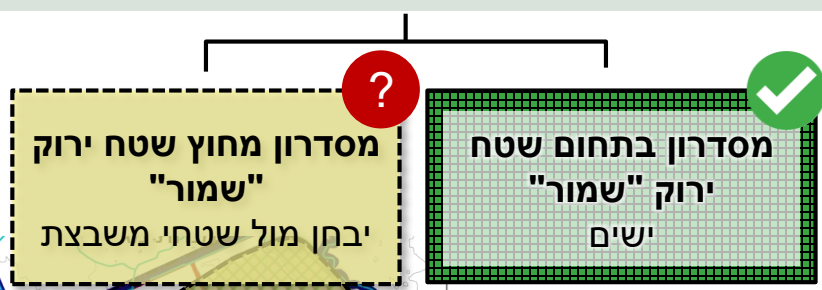
# מסדרונות אקולוגיים | מסדרונות תכנית האב של רועי פדרמן על רקע שטחים שמורים

## מסדרונות אקולוגיים – תכנית אב

### שטחים שמורים

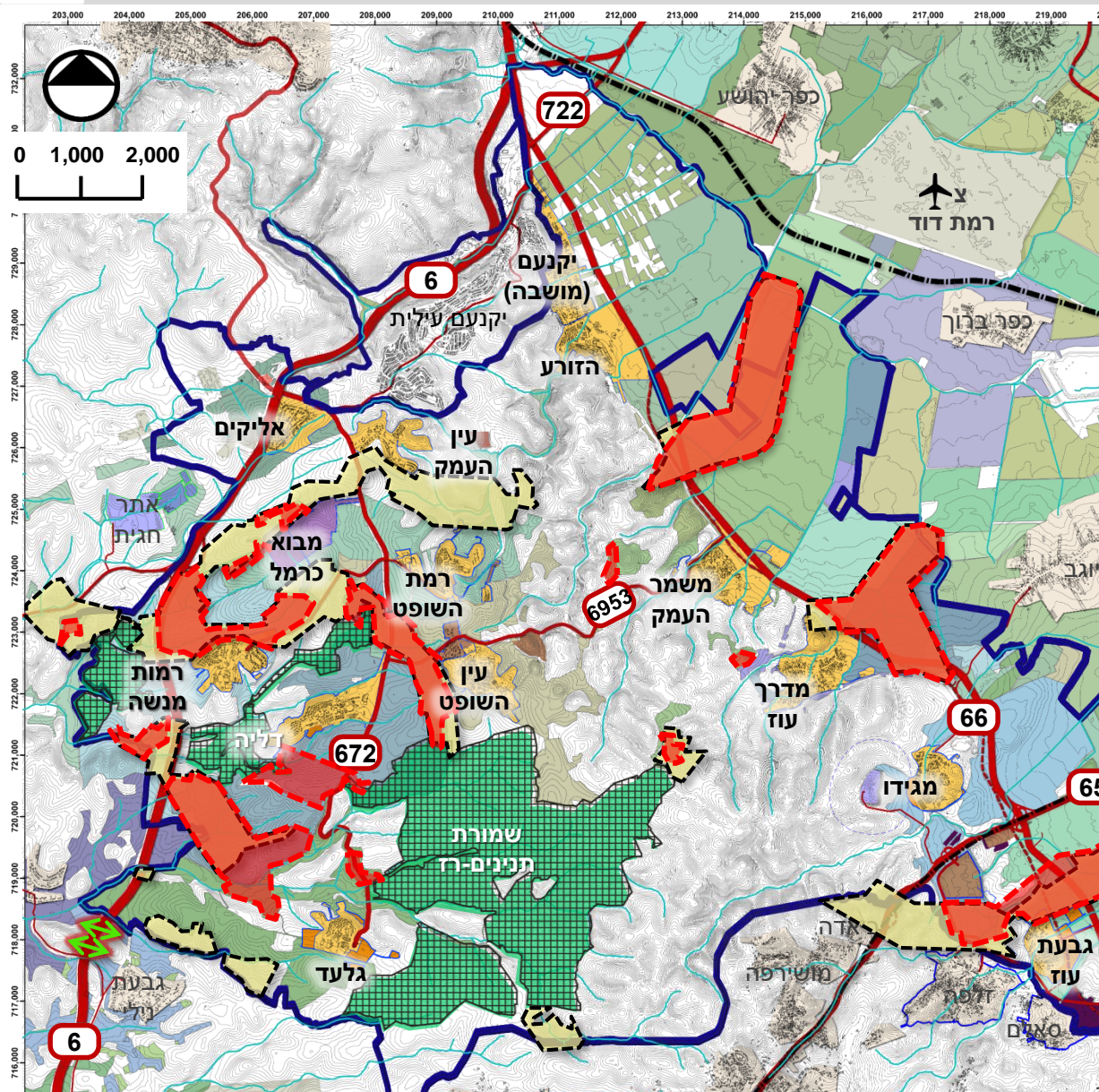


### היתכנות שטחי המסדרונות ביחס לחקלאות





# מסדרונות אקולוגיים | מסדרונות תכנית האב שלרועי פדרמן על רקע משבצות חקלאיות



היתכנות שטחי המסדרונות האקולוגיים בתכנית האב ביחס לשטחי המשבצת החקלאית

מסדרון מחוץ שטח ירוק "שמור" יש לבחון האם עובר בשטח משבצת חקלאית

מסדרון אקולוגי בתוך שטח משבצת חקלאית

מסדרון אקולוגי מחוץ לשטח משבצת חקלאית

הקונפליקט בין שטח המשבצת (חקלאות) למסדרון (אקולוגיה) דורש פתרונות נקודתיים בצווארי בקבוק שיאפשרו מעברים איכותיים לבעלי חיים בין מזרח למערב.

בשטח המועצה נדרשים חיבורים במסדרונות אקולוגיים שיקשרו בין מזרח (נחל הקישון) למערב

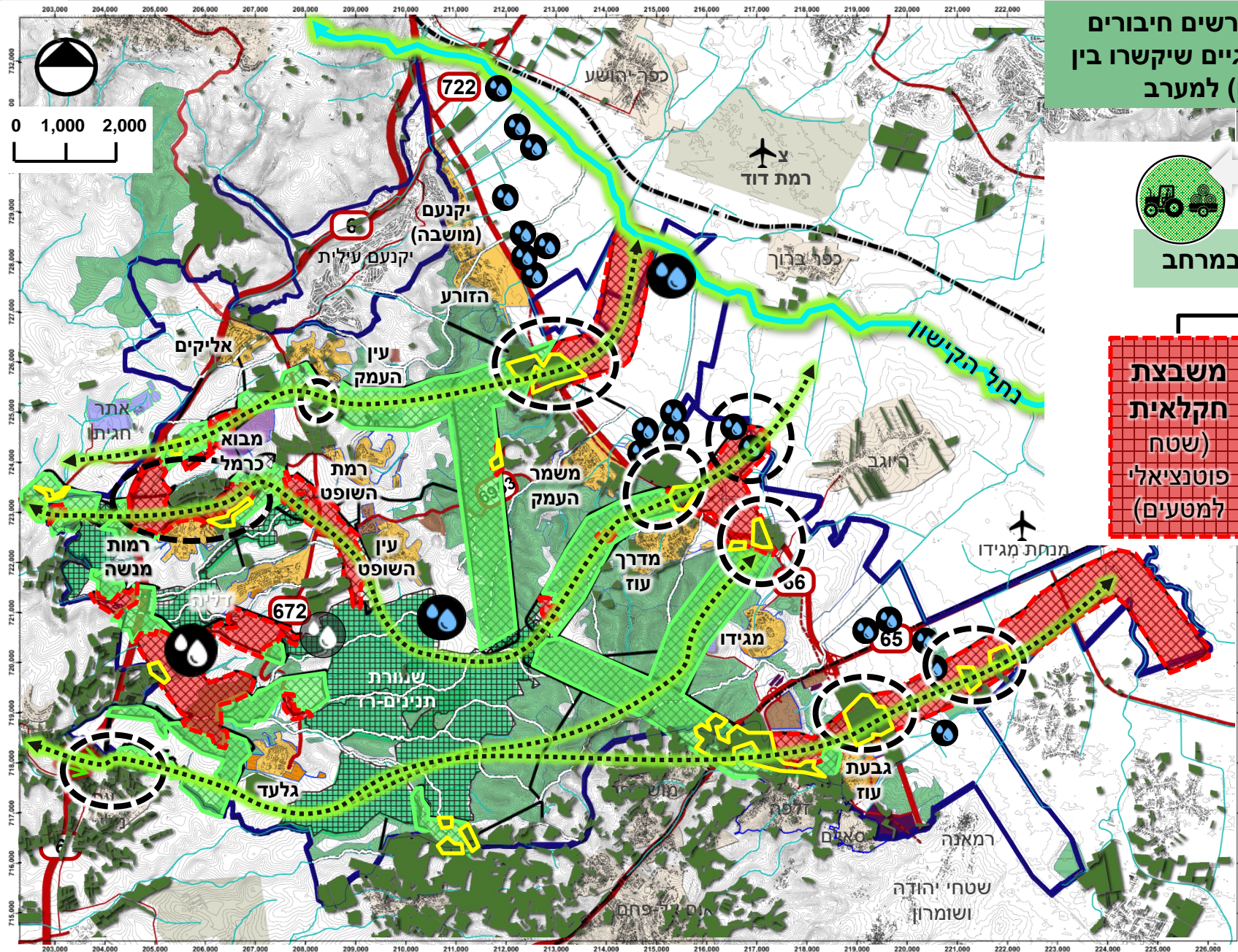


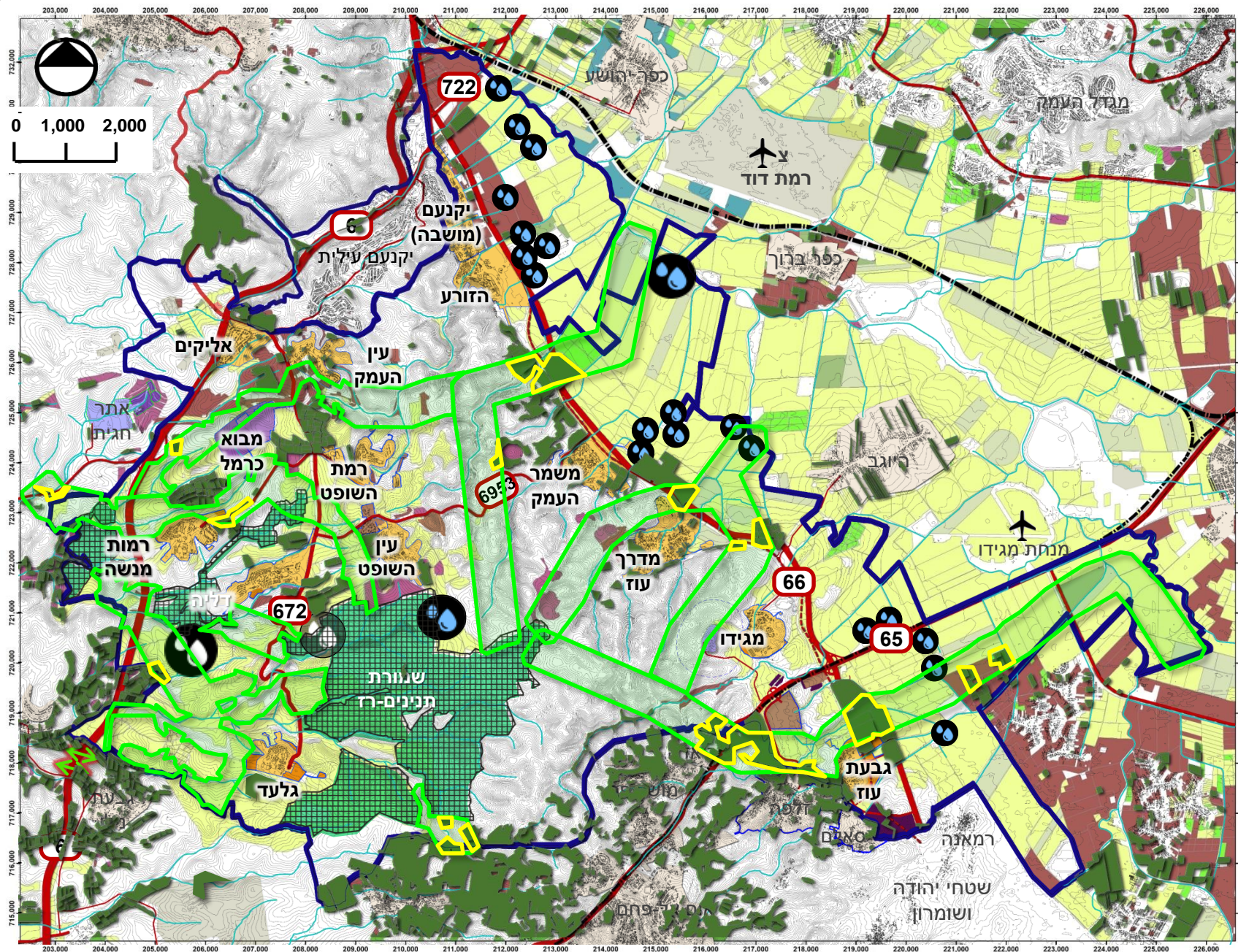
קונפליקטים במרחב

משבצת חקלאית (שטח פוטנציאלי למטעים)

גידור (מטעים, מאגרים)

מטעים קיימים  
מטעים בתוך מסדרונות אקולוגיים





- תחום שיפוט
- ישוב
- דרך
- נחל
  
- מטעים
- הדרים
- גד"ש
- ירקות
- לא ידוע
- לא מעובד
- פרחים
- שונות (גידולים שונים בחממות או בשטח פתוח)

- מאגר מים
- מסדרון אקולוגי –
- תכנית אב רועי פדרמן
- מטעים קיימים
- מטעים בתוך מסדרונות אקולוגיים

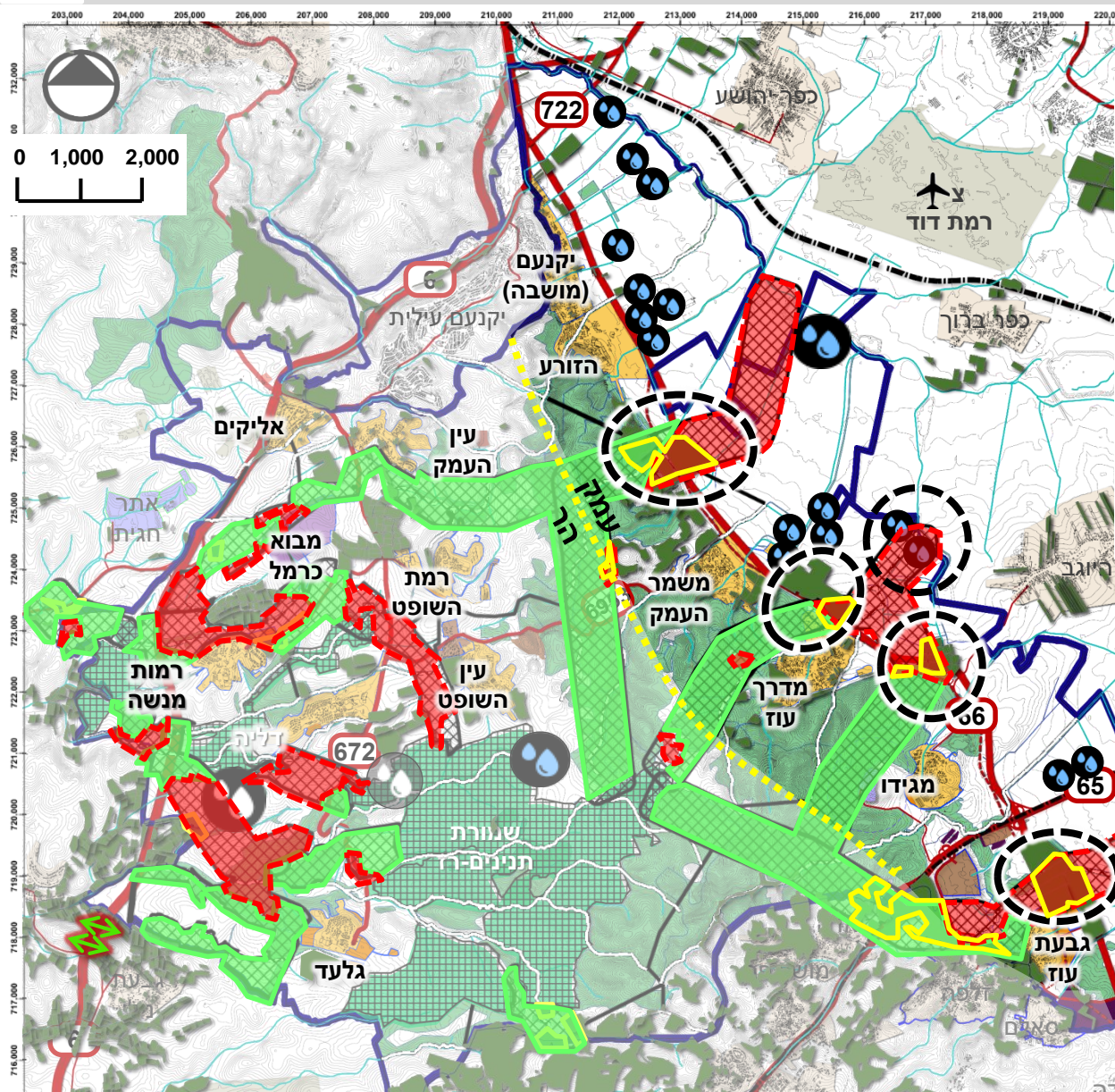
רוב שטח העמק הינו משבצת חקלאית עם חקלאות פעילה.

שטחי מטעים קיימים בתחום מסדרונות

מאגרי מים קיימים, שניים מהם בתחום

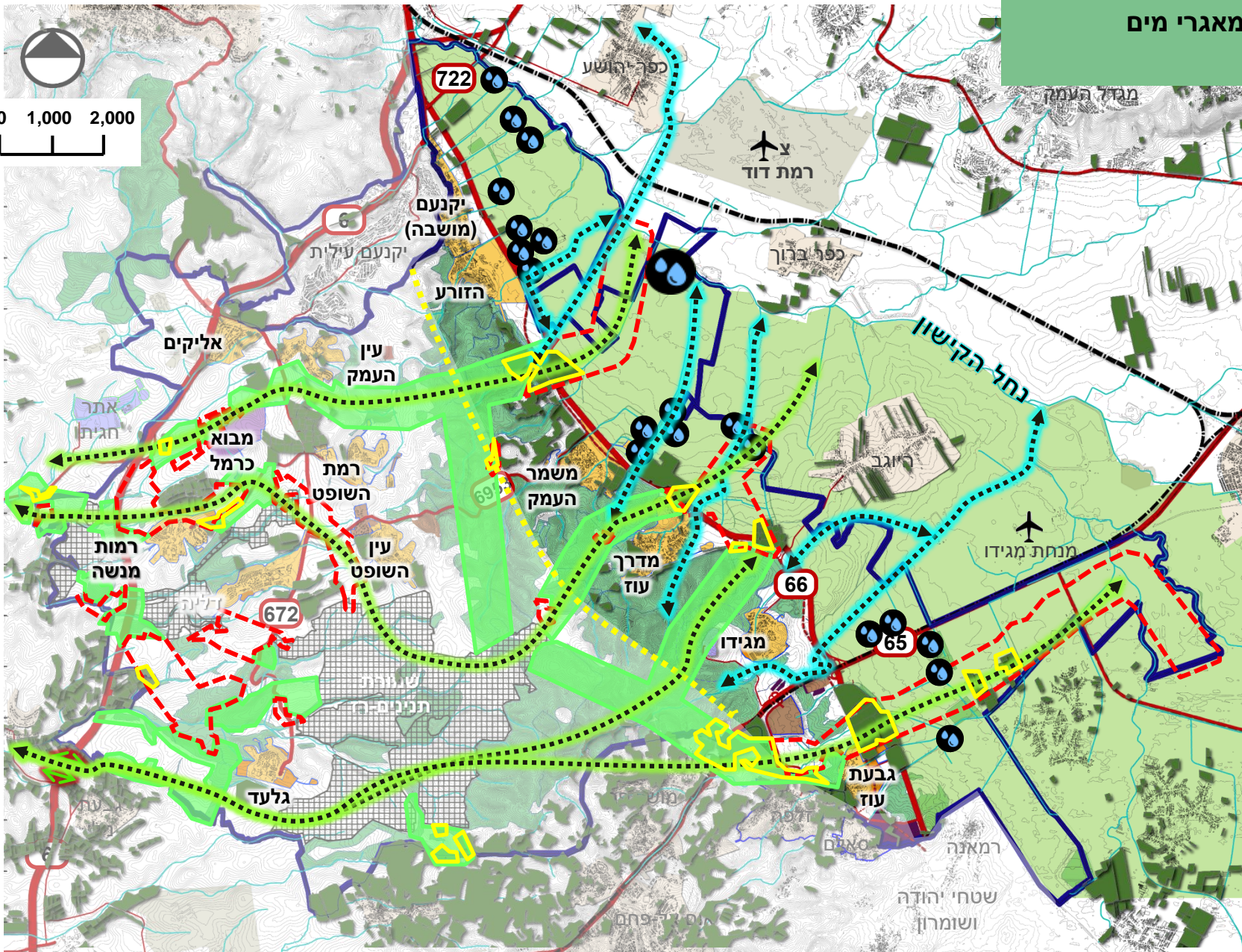
המסדרונות

קונפליקט: מטעים / מאגרים בשטחי המסדרונות



הקונפליקט העיקרי בשטח העמק הוא עם שטחי מטעים קיימים – יש לתת מענה מערכתי כולל למסדרונות.

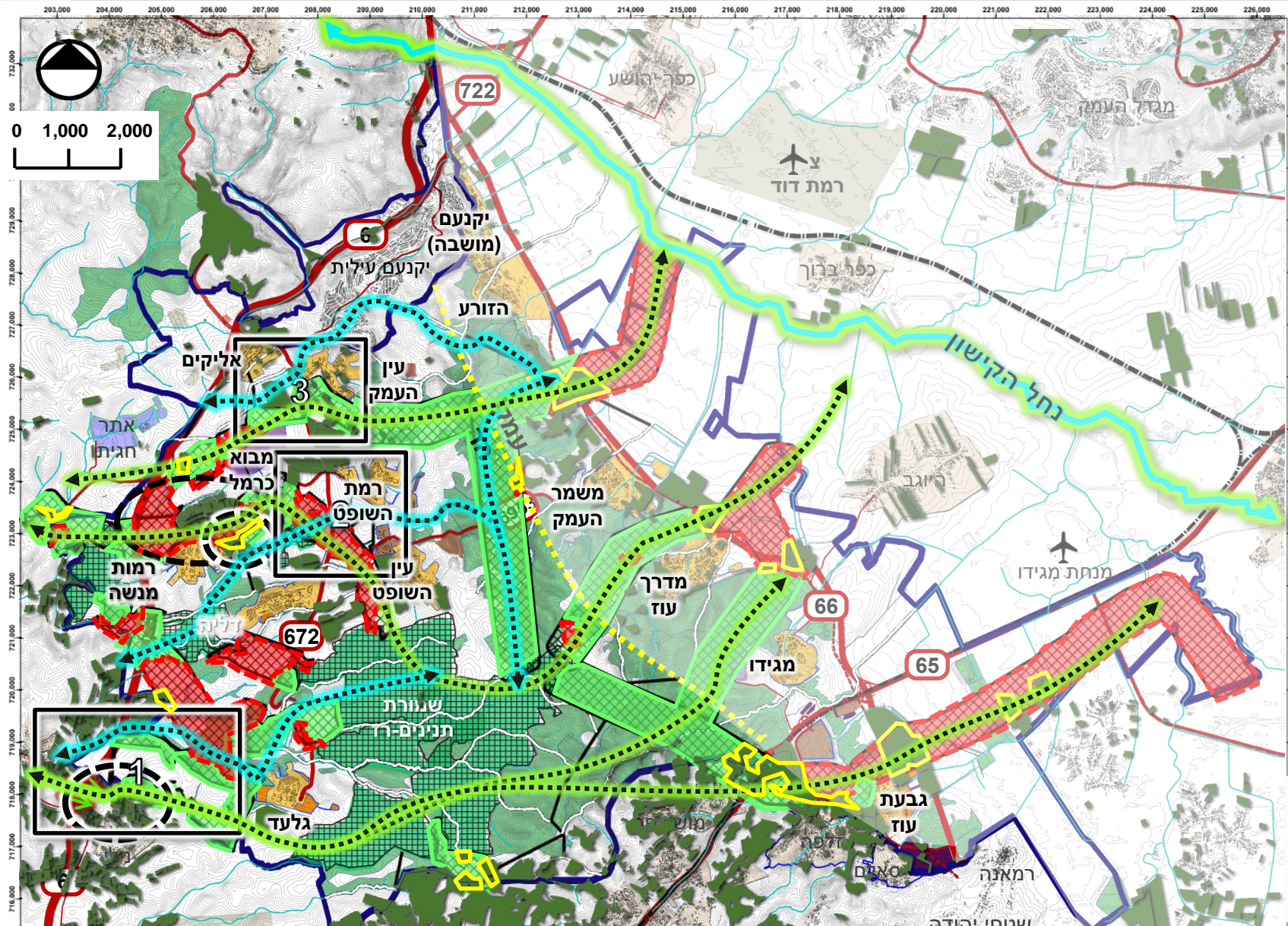
חקלאות - מטעים ומאגרי מים  
מענה מוצע



המענה המוצע מתבסס על תפיסת העמק כשטח רחב ידיים ופתוח, הפועל כולו כמסדרון אקולוגי למעבר בע"ח, וברובו המוחלט משבצות חקלאיות.

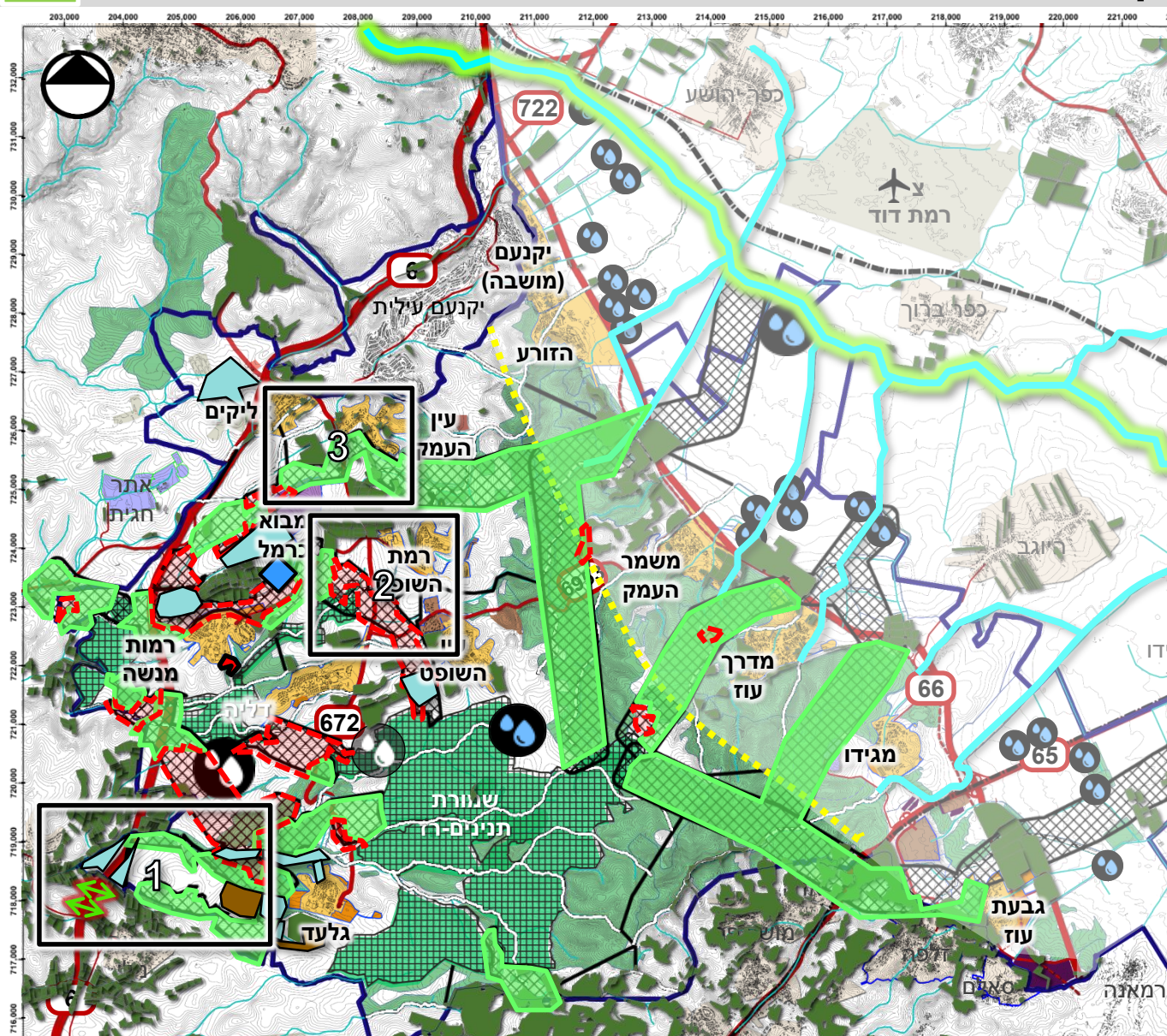
- מערכת מסדרונות אקולוגיים על בסיס נחלים המקושרים – אל נחל הקישון – רצועות נחלים ברוחב 100 מ' שלא עוברים בישובים / מטעים

קישור נדרש   
מסדרון מוצע 



קישור נדרש   
 מסדרון מוצע 

ניתן להציע פתרונות נקודתיים במקומות הקונפליקט בשטח ההר ולייצר תוואי חלופי למסדרונות המוצעים בתכנית האב.



**3 מטעים / אקולוגיה – חסימת החיבור**  
לכיוון מערב אל מסדרון קיים מעל כביש 6

**2 מטעים ומאגרי מים – מצב עתידי**  
הקמת מאגר בהר – שינוי באופי הגידולים ותוספת של כ-3500 ד' מטעים חדשים במועצה.

**1 מטעים / אקולוגיה – חסימת המסדרון**  
ע"י מטעים ושטחי משבצת פוטנציאליים להקמת מטעים.

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| 2,900 | מטעים – קיים (ד')     |
| 6,330 | מטעים – שטח נדרש (ד') |
| 3,430 | סה"כ (ד')             |

- מט"ש מבוא כרמל
- מאגר מים – קיים
- שטח חיפוש להקמת מאגר חדש בעמק
- מאגר מים - מאושר
- מאגר מים - מתוכנן
- שטח מבוקש להקמת למטעים
- שטח מבוקש להקמת חממות

**הקונפליקט בין החקלאות לאקולוגיה דורש פתרונות נקודתיים בצווארי בקבוק לטובת האפשרות למסדרונות איכותיים למעבר בעלי חיים ממזרח למערב.**



10.07.18

ישיבת תיאום לחשיבה משותפת בין כלל הגופים

## צעדים להמשך הדרך

### צוות התכנון

- לתכנית המתאר יצורף נספח בו יסומנו המסדרונות האקולוגיים המוצעים וסימבולים באזורי הקונפליקט. על אזורים אלה יחולו הוראות מיוחדות שיכוונו לגיבוש פתרון במסגרת הידברות בפורום הביוספרי בכל שינוי של המצב הקיים בפועל.
- יגובשו כללים לבחינה וקבלת החלטות בעת היווצרות הקונפליקט.
- תיבחן תכנית ג/21904 למבנים חקלאיים במטרה לקבוע את הנושאים וההוראות שיוטמעו מהתכנית בתכנית המתאר
- יבחן הממשק חקלאות – נחלים – גדרות, כולל בחינת משמעויות של גידור למטעים על יד הנחלים והאם ניתן לייצר גמישות מסוימת.
- יבחן מנגנון להגנה על המסדרונות האקולוגיים מפני תשתיות ארציות

### החקלאים בקיבוצים

- הקיבוצים מתבקשים להעביר מיפוי מעודכן של המשבצות החקלאיות בקיבוצים לצוות התכנון לבחינת החפיפה בין המסדרונות האקולוגיים המוצעים.

### מינהל התכנון

- מינהל התכנון ילמד את הפתרון שגובש לצווארי הבקבוק במעבר האקולוגי בתכנית המתאר של מוא"ז דרום השרון.



# הנחיות מרחביות למושבים



**גורדון אדריכלים**  
ומתכנני ערים בע"מ  
ראש צוות: דורית שפינט

**אדריכלות נטף**  
טוף-סרגוסטי

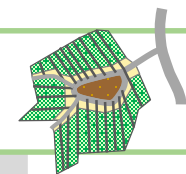


**ד"ר לירון אמדור**  
תכנון-חקלאות-כלכלה-סביבה





מבנה המושב | מבנה הנחלה | מרכז המושב | הדרך הראשית



**מבנה מושב "גנרי"**  
ניתוח והשוואה למצב הפיזי בשטח

אליקים | מדרך עוז | יקנעם (מושבה)

**ניתוח ממוקד בישובי המועצה**

סוגיות עיקריות בתכנון המושב



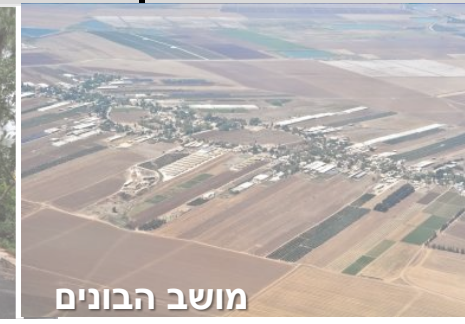
מושב אליקים



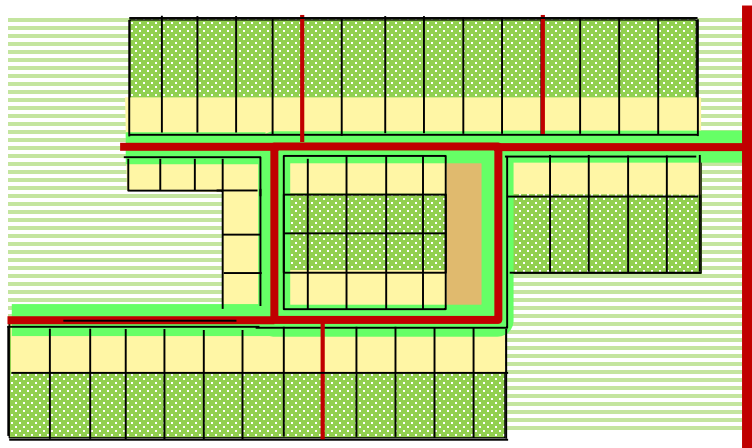
מושב נתלה



מושב יודפת



מושב הבונים



- מבנה המושב מבטא "אנטי-איזור" - אין הפרדה בין מגורים, תעסוקה ומשק.
- הרחוב המושבי מהווה את עיקר המרחב ציבורי - עליו לתת מענה טוב למכוניות ולרכב חקלאי, לצד הולכי רגל.
- למאפייני הבינוי, החומרים והשפה העיצובית הכוללת, משמעות בקביעת האופי הכפרי חקלאי במושב.
- גודל ישוב נקבע מראש ע"י מספר הנחלות והמגרשים העצמאיים.



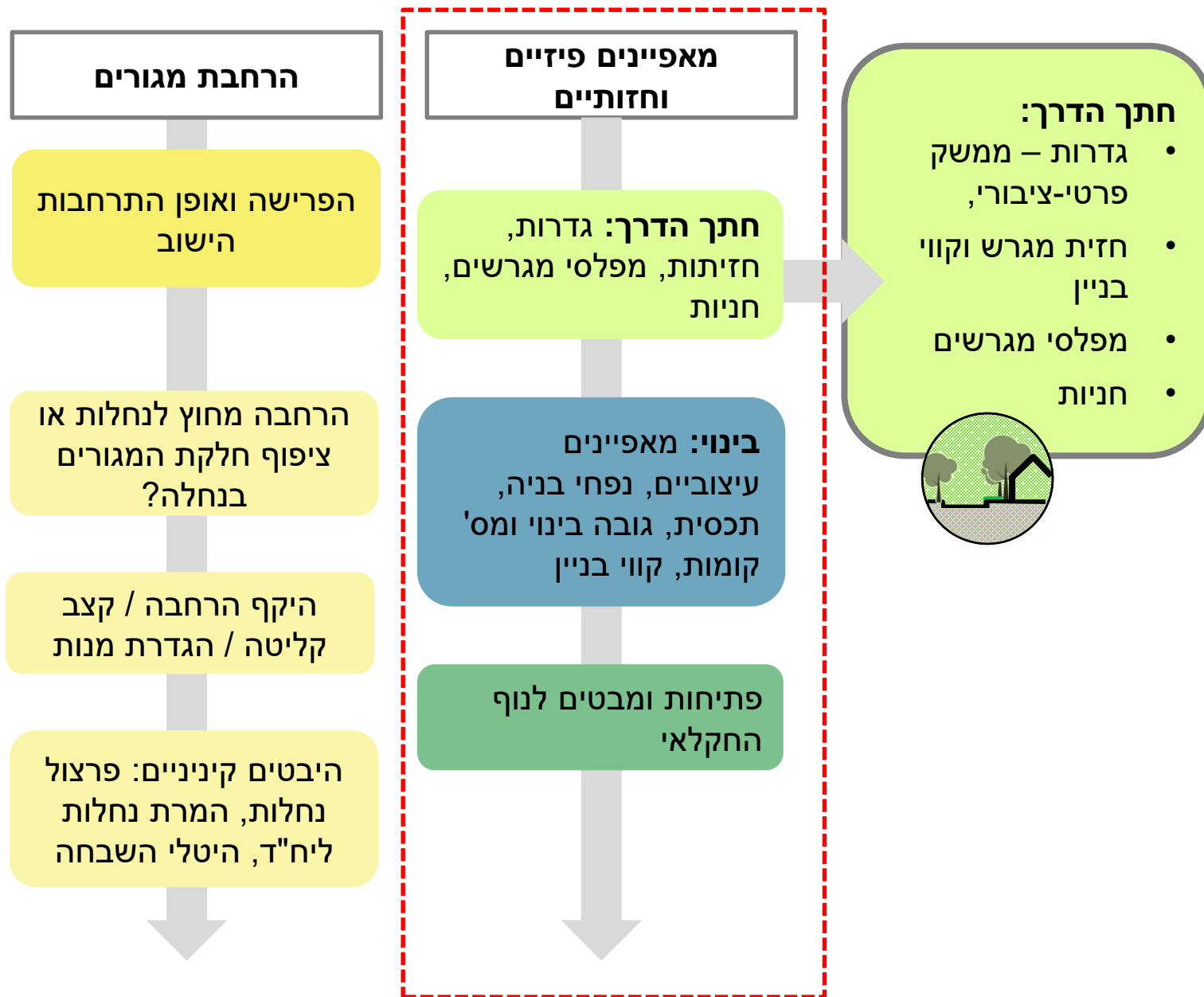
מושב אליקים



יקנעם (מושבה)

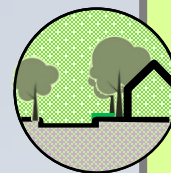


מושב מדרך עוז





## חתך הדרך:



- גדרות – ממשק פרטי-ציבורי,
- חזית מגרש וקווי בניין
- מפלסי מגרשים
- חניות

- אחד מסימני ההכר של מושב הינו החזות הירוקה והכפרית לאורך הדרכים, המתקבלת בזכות ריבוי העצים והחזיתות הירוקות של המגרשים, בשילוב צירי מבט פתוחים לנחלות החקלאיות.
- בשונה מהמרחב הציבורי בקיבוץ – המרחב הציבורי במושב מתמקד ברחוב הראשי, במרכז שירותים (גני ילדים, צרכניה, וכו') ובשצ"פ שצמוד אליו.
- לחתך הדרך חלק חשוב ביצירת הנוף הכפרי הייחודי למושב.
- תכנון חתך רחוב ירוק ומוצל שמאפשר הליכה ורכיבה על אופניים והתרחבויות לאתנחתאות מדגיש ומרחיב את האופי הייחודי של עמוד השדרה המושבי.

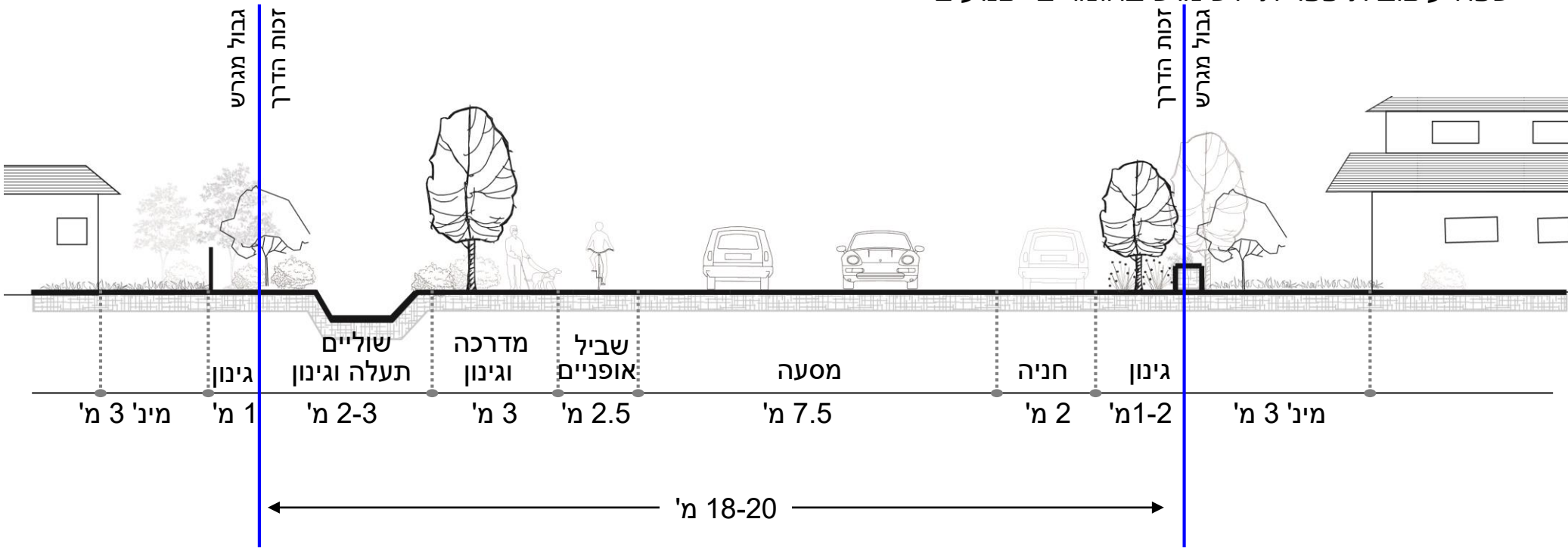


## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך רחבה המאפשרת שוליים צמחיים "רכים" עם מיסעה צרה יחסית
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



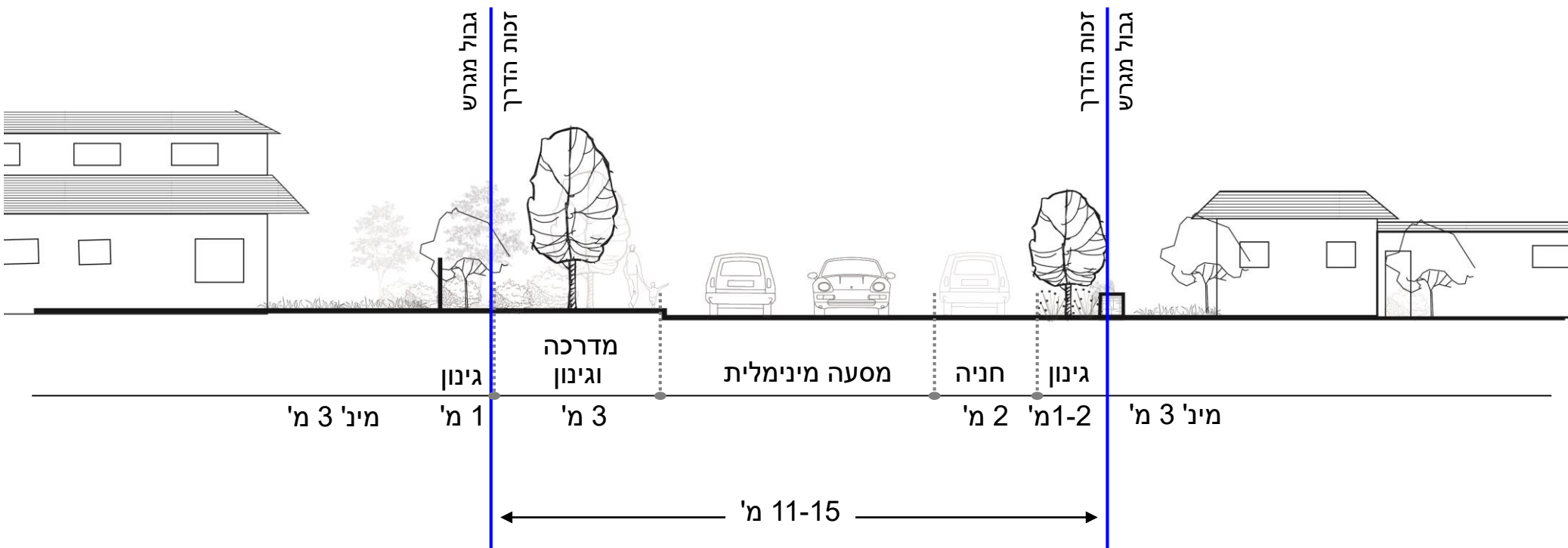


## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך צרה
- ✓ צד אחד: מדרכה + גיבון
- ✓ צד שני: חניה מועטה + גיבון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המיסעה לצדיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גיבון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך צרה
- ✓ צד אחד: מדרכה + גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה + גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המיסעה לצדיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב





**זכות הדרך**

- ✓ זכות דרך רחבה (16 מ') המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

**חזית מגרש**

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב

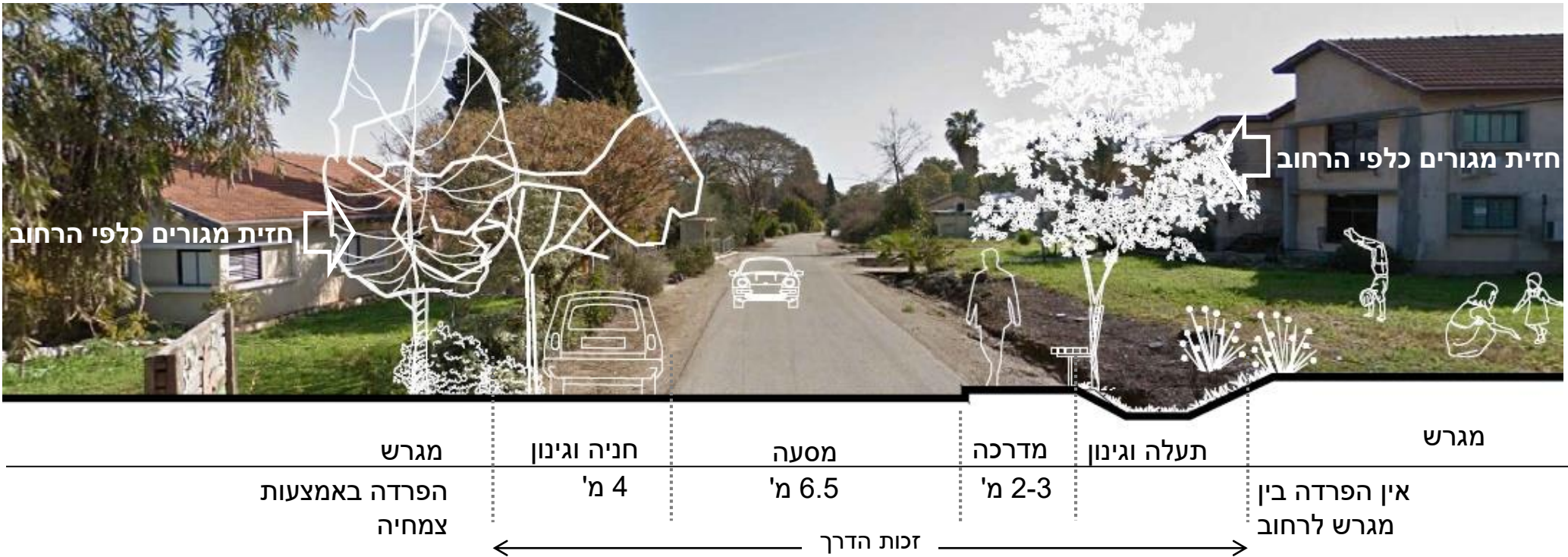


## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך רחבה המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



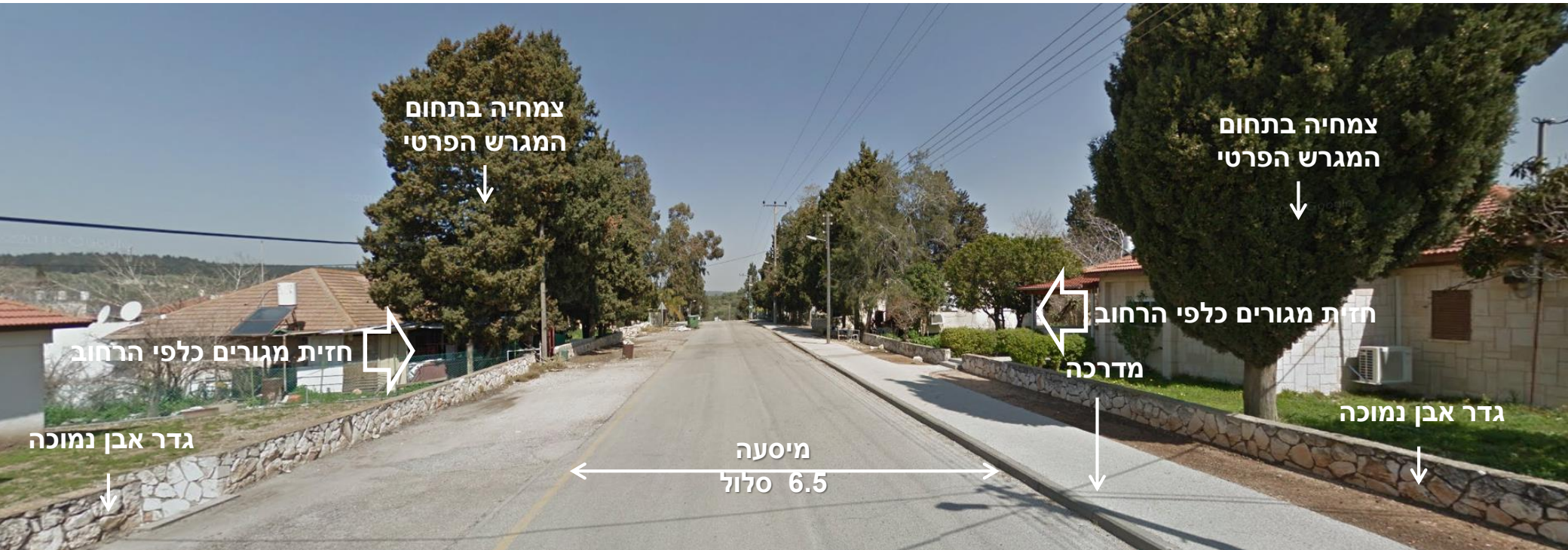


## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך רחבה המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



**במושב אליקים החתך הקיים דומה לחתך הרצוי. בעזרת תוספת גינון ברצף החניה ניתן להגיע לחתך הרצוי**



## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך רחבה המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



מגרש קיר אבן נמוך

חניה ותוספת גינון 2.5 מ'

מסעה 6.5 מ'

מדרכה וגינון 3 מ'

מגרש קיר אבן נמוך



**זכות הדרך**

- ✓ זכות דרך צרה
- ✓ צד אחד: מדרכה + גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה + גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המיסעה לצדיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

**חזית מגרש**

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



חניה וגינון  
2.5 מ'

מסעה  
5.5 מ'

מדרכה וגינון  
3 מ'

מגרש



## זכות הדרך

- ✓ זכות דרך רחבה מאוד (30 מ') המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

## חזית מגרש

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



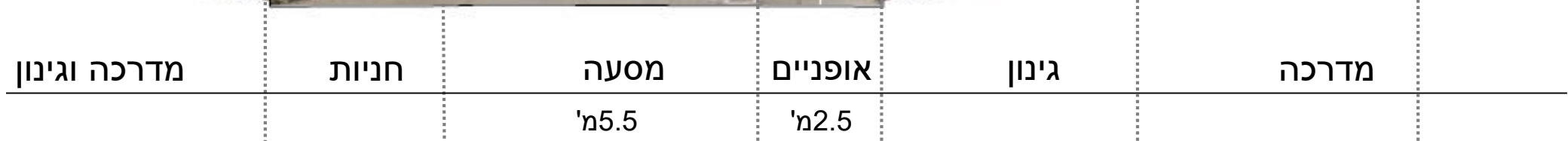


**זכות הדרך**

- ✓ זכות דרך רחבה המאפשרת שוליים צמחיים "רכים"
- ✓ צד אחד: מדרכה+שביל אופניים+גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המסעה לצידיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שילוב "התרחבויות" וספסלים
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

**חזית מגרש**

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



**ניתן לנצל את המיסעה הרחבה לטובת שביל אופניים לרכיבת כביש**



**זכות הדרך**

- ✓ זכות דרך צרה
- ✓ צד אחד: מדרכה + גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה + גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המיסעה לצדיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

**חזית מגרש**

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



**החתך הקיים דומה לחתך הרצוי. בעזרת הסדרת חניה ותוספת גינון ברצף החניה ניתן להגיע לחתך הרצוי**



**זכות הדרך**

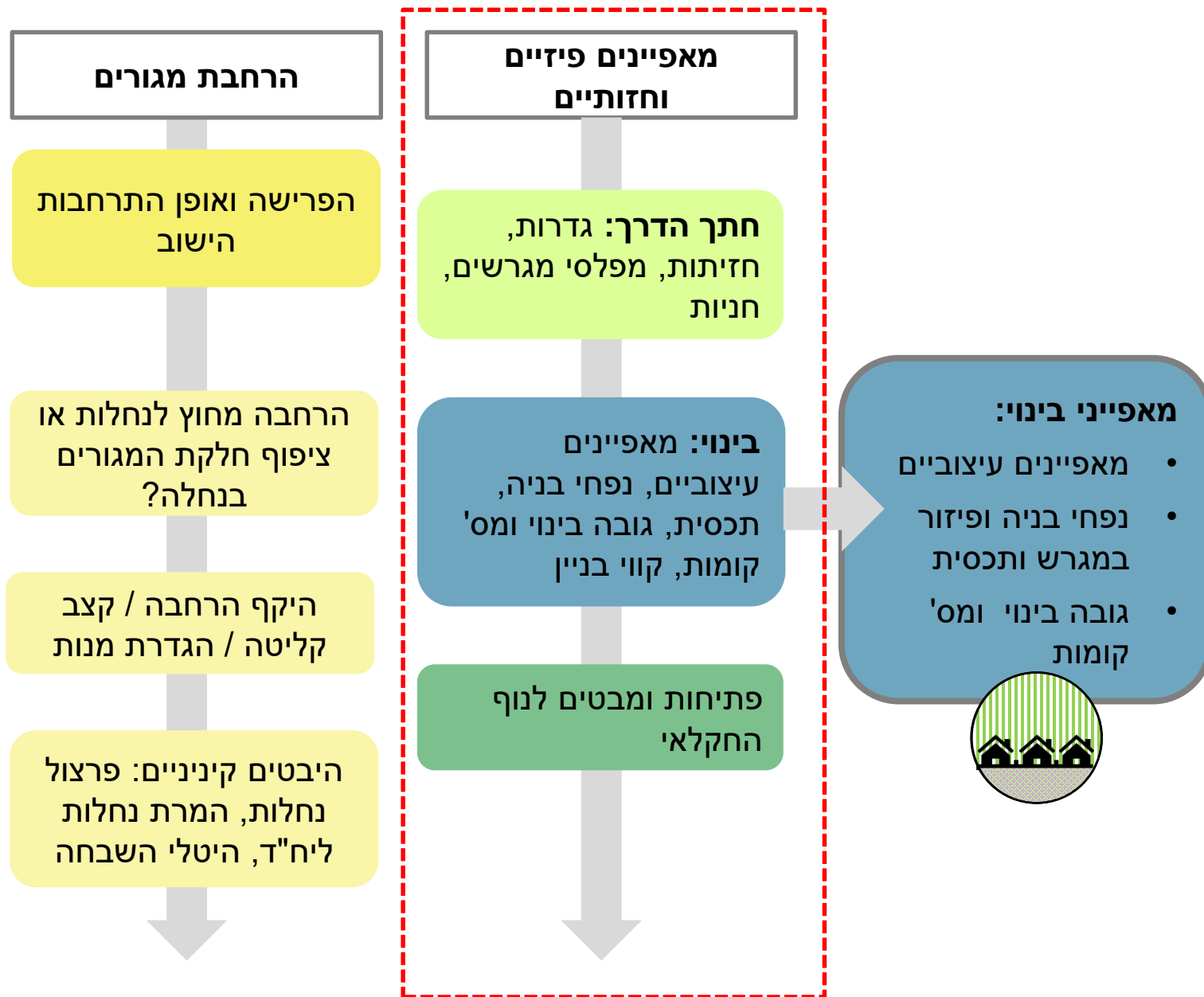
- ✓ זכות דרך צרה
- ✓ צד אחד: מדרכה+ גינון
- ✓ צד שני: חניה מועטה+ גינון
- ✓ הפרשי גובה מינימליים בין המיסעה לצדיה. אבן שפה נמוכה
- ✓ שפה עיצובית כפרית- ושימוש בחומרים "צנועים"

**חזית מגרש**

- ✓ חזית מגרש מומלצת: גידור נמוך בקו המגרש או ללא גידור. גידור גבוה- בנסיגה של 1 מ' מקו המגרש לצורך גינון.
- ✓ חזיתות הבתים מופנות אל הדרך
- ✓ מפלסי המגרשים בזיקה לגובה הרחוב



גינון (הפרדה ממגורים לפני גדר) | גינון (הפרדה ממגורים) | מדרכה | גינון | מסעה | חניות וגינון | גינון (הפרדה ממגורים לפני גדר)



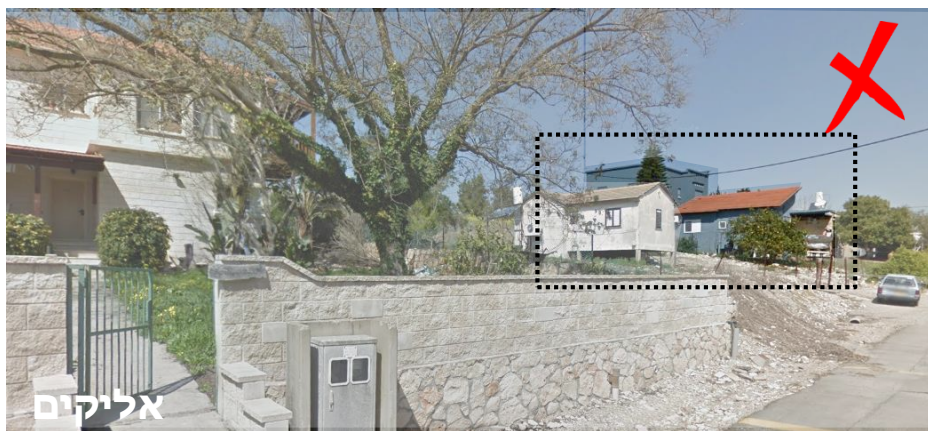


- פשטות המבנים, הנפחים
- הגדרת מנעד חומרים וצבעים לישוב
- גדרות נמוכות, שילוב צמחיה
- גובה מבנים –1-2 קומות בחזית לרחוב





- עודף פרטים, צבעים וחומרים בנפחים ובחזיתות
- אין התאמה לשפה העיצובית הברורה של הישוב הקיים
- גדרות אטומות, רציפות
- מבנים ארעיים בחזית לרחוב על חשבון צמחיה
- חסימת מעברים חקלאיים ומבטים לנוף החקלאי





- ✓ פירוק נפח המגורים למספר מבנים בודדים
- ✓ חזית הבניין הצידית לא תהיה רציפה על כל המגרש
- ✓ בין המבנים ישמר מרווח של 3 מ' לפחות



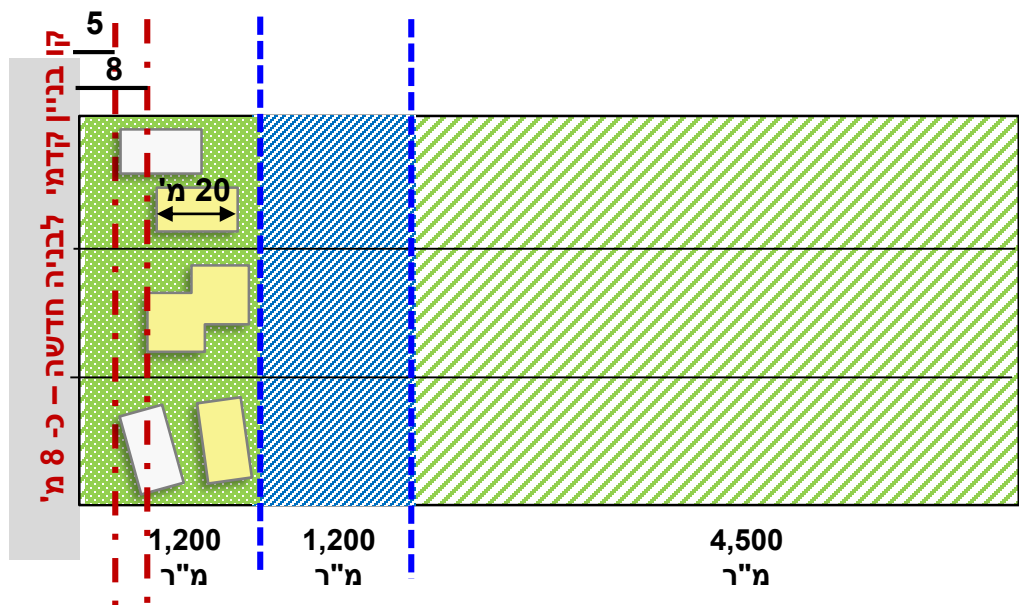
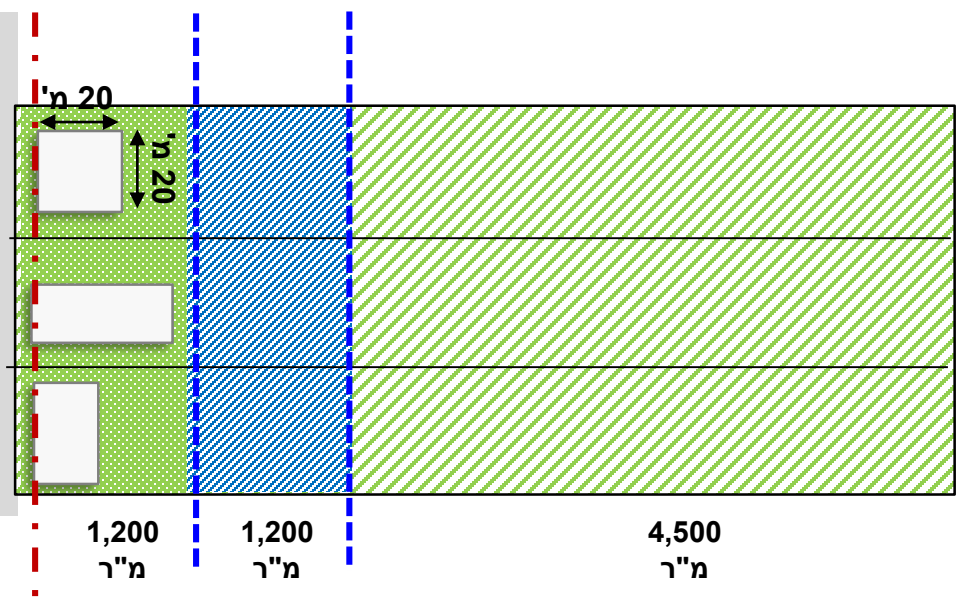
נפח אחד - חזית צידית ארוכה ואחידה



פירוק נפח הבינוי למספר מבנים - חזית משתנה



פרישת הבינוי בראש הנחלה בהתאם למאושר בתכנית מפורטת:



- ריכוז נפח המגורים במבנה אחד
- הצמדת המבנה לקו הבניין הקדמי



- חלוקת המגורים למספר מבנים בודדים
- הרחקת המבנים מקו המגרש



מאושר בתכנית מפורטת

| קו בנין קדמי (מ') | תכסית (%) | תכסית מאושרת (מ"ר) | גודל ראש הנחלה (ד') |
|-------------------|-----------|--------------------|---------------------|
| 5 מ'              | 30%       | 400 מ"ר            | 1.2 ד'              |

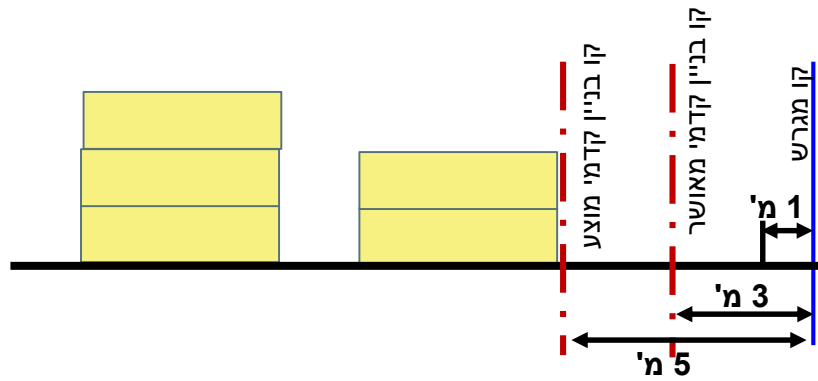
גובה בינוי

- ✓ בחזית לרחוב - עד 2 קומות
- ✓ חזית אחורית - עד 3 קומות

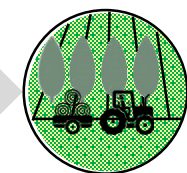
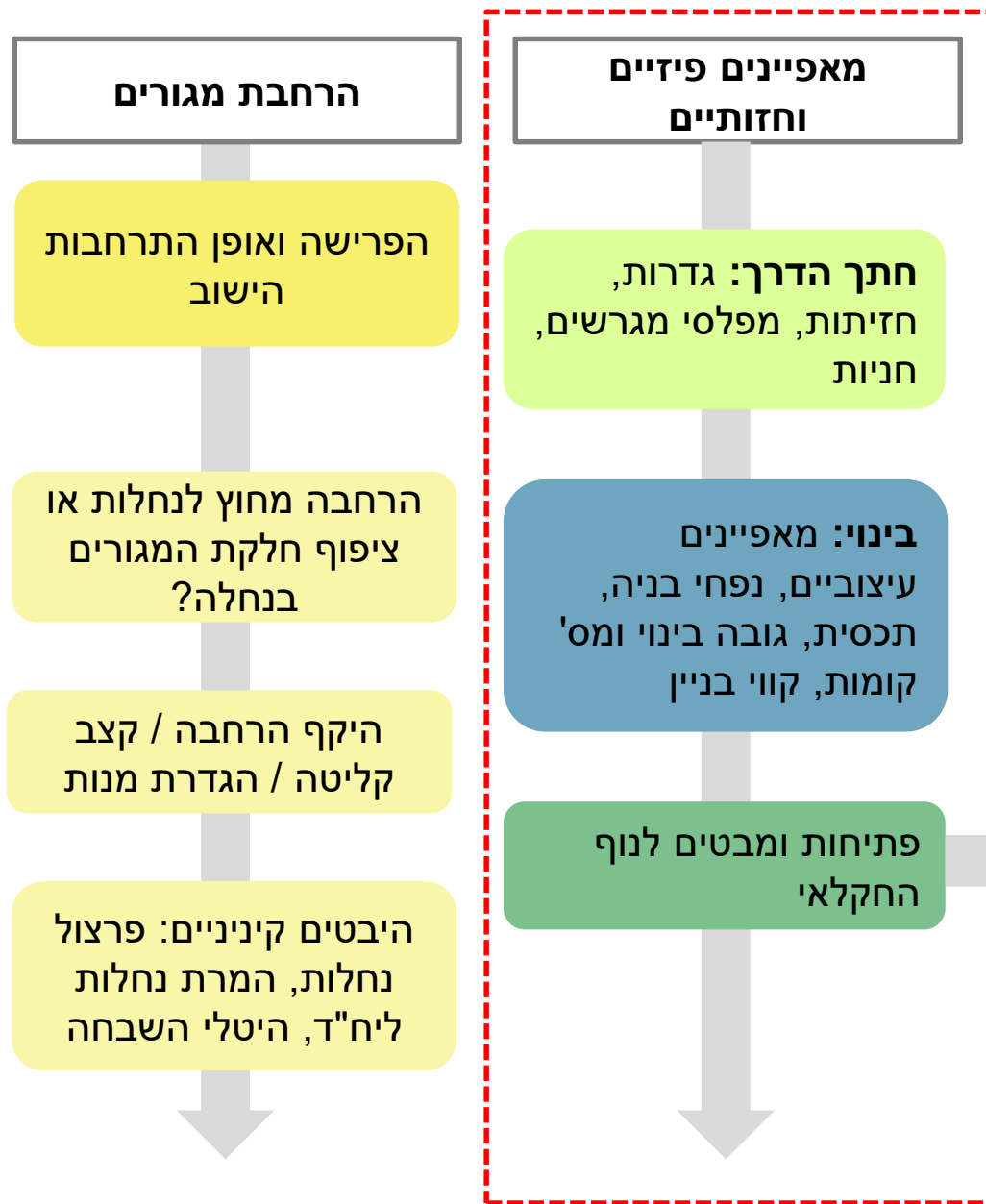
קווי בניין רחבים

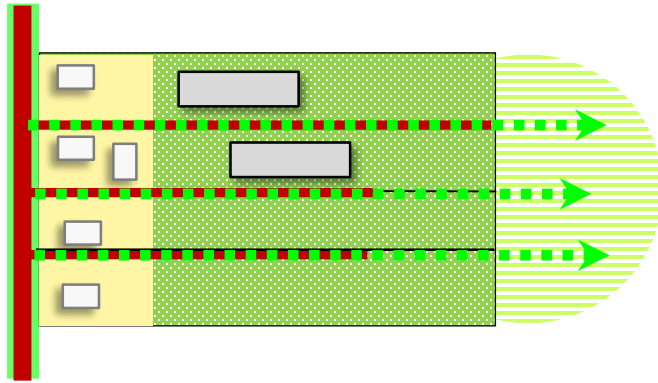
- ✓ קו בניין קדמי בבניה חדשה - כ-8 מ'

▪ קו בנין רחב - יאפשר רצועה מגוננת ירוקה, נוף מושבי של צמחיה ועצי פרי ויתרום לתחושת המרחב הפתוח מהרחוב.



דוגמה ממושב  
אליקים  
מצב קיים





מעברים חקלאיים בדופן הנחלה ובניצב לדרך מאפשרים מבטים רבים לנוף החקלאי שהוא חלק מהזהות המושבית

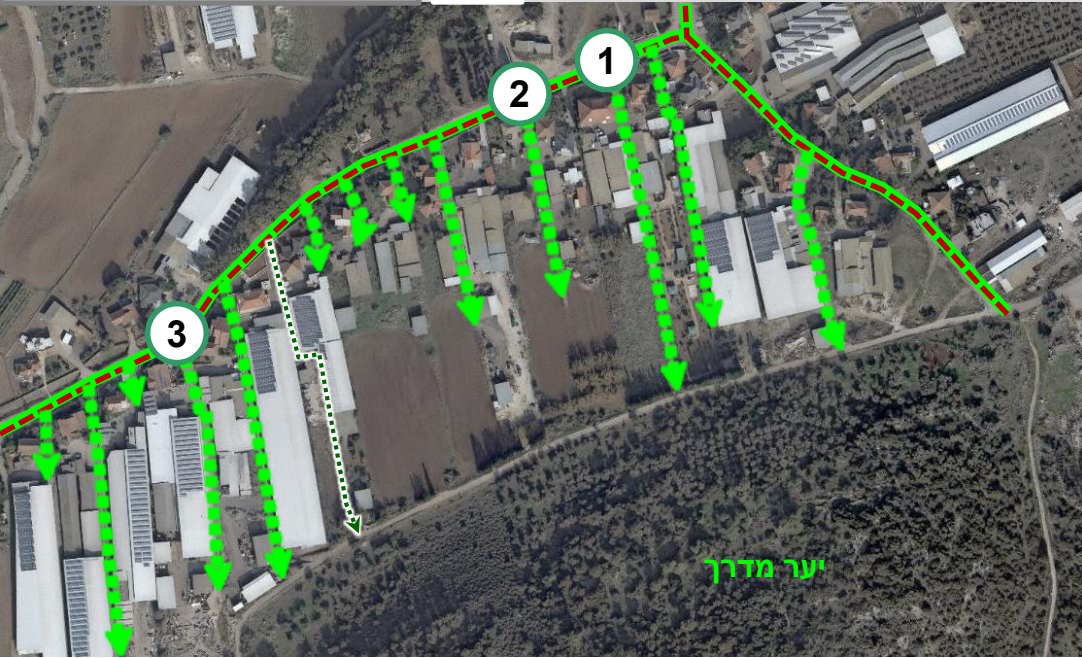
עקרונות תכנון

✓ שמירת מבטים פתוחים לנוף החקלאי - ללא מחסומים אטומים

✓ ברחוב הצמחיה לא תסתיר את המבט הפתוח.



מושב היוגב, ויקיפדיה



- מעברים חקלאיים בניצב לדרך
- המעבר החקלאי בתחום הנחלה
- שמירה על מבט פתוח לנוף הסובב (גבעות מיוערות) ולמבנים המשקיים מאחורי חלקת המגורים ללא מחסומים אטומים.





- מעברים חקלאיים בניצב לדרך
- מעבר חקלאי סטטוטורי – ברוחב 6 מ' כל שתי נחלות
- המעבר מאפשר מבט פתוח לנוף הפתוח סובב



- מעברים חקלאיים בניצב לדרך

- מעברים סטטוטוריים כל כ-350 מ'.

- מעברים נוספים אינם סטטוטוריים, במסגרת המגרש

- המעבר מאפשר מבט פתוח לנוף העמק הפתוח, ללא מחסומים אטומים



מעבר סטטוטורי



מעבר במסגרת המגרש



### רחבת מגורים

הפרישה ואופן התרחבות הישוב

הרחבה מחוץ לנחלות או ציפוף חלקת המגורים בנחלה?

היקף הרחבה / קצב קליטה / הגדרת מנות

היבטים קיניניים: פרצול נחלות, המרת נחלות ליח"ד, היטלי השבחה

### מאפיינים פיזיים וחזותיים

חתך הדרך: גדרות, חזיתות, מפלסי מגרשים, חניות

בינוי: מאפיינים עיצוביים, נפחי בניה, תכסית, גובה בינוי ומס' קומות, קווי בניין

פתיחות ומבטים לנוף החקלאי



ההרחבות המוקמות כיום במושבים הן למגורים בלבד, ופונות לתושבים שאין להם זיקה לקרקע ולחקלאות. ארגון המגרשים, מאפייני הבינוי וחתך הדרך יוצרים מירקם הדומה לישוב קהילתי – המירקם החדש אינו תואם את מאפייני המושב הקלאסי.



עקרונות מוצעים לצמיחת המושבים תוך שמירה על המירקם המושבי



הרחבות ב"שיטת הבצל" – אורגניות וקטנות

**איזון** בהיקפי האוכלוסיה הנכנסת: תושבים ותיקים, חקלאים, לבין תושבים חדשים, עירוניים

שיווק יח"ד במנות קטנות

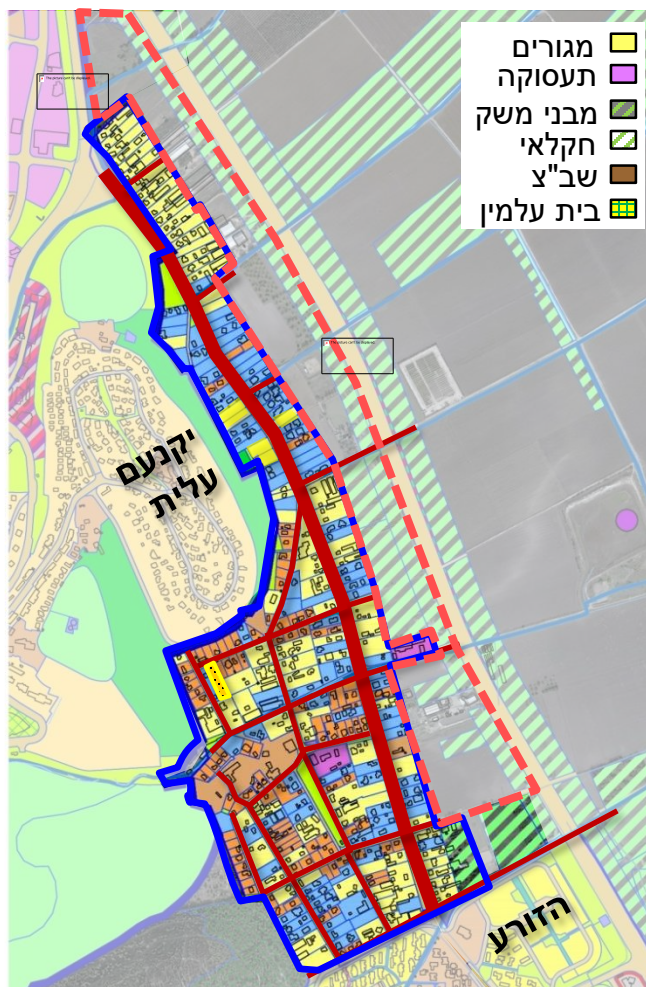
ציפוף הנחלות - מימוש יחידה נוספת בנחלות ע"י תוספת קומה / מבנה במגרש  
חלוקת מגרש המגורים והרחבתו על חשבון חלקת המשק הצמודה

תכנון מותאם טופוגרפיה

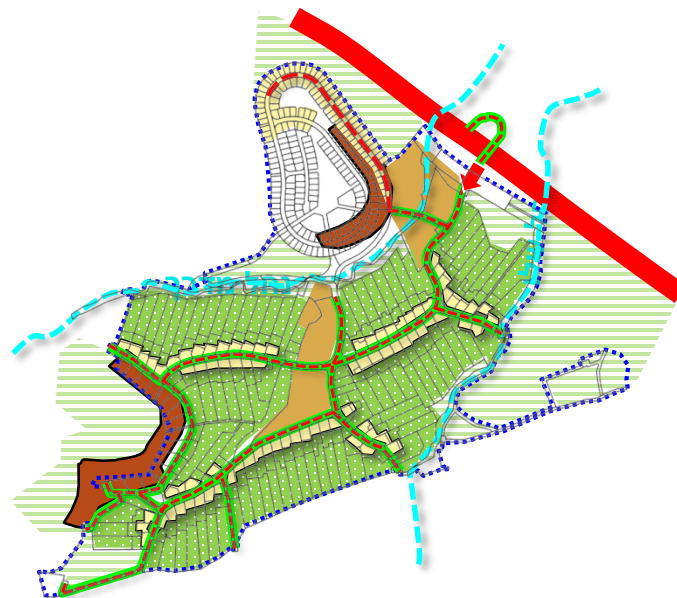
שמירה על חטיבות קרקע משמעותיות במעטפת הישוב לטובת חקלאית



יקנעם (מושבה)



מדרך עוז



- שינוי פרישת המגורים ע"י ביטול חלק מהמגרשים המאושרים בהרחבה ויצירת רצף עם שלד הישוב הותיק.
- הרחבה צמודת דופן ממערב

- ציפוף פנימה – העלאת צפיפות תוך שמירה על מבנה ישובי קיים
- ציפוף שטחי ציבור



"חדר האוכל הקיבוצי מלא מאז שנות ה-30 מכלול של תפקידים והוא קשור לשאר מרכיבי הישוב" (לא עיר ולא כפר, האדריכלות של הקיבוץ 1910-1990, עמ' 146).

"כשהושלמה בניית חדר האוכל ב-1959 בחרו החברים שלא לכנות אותו "חדר אוכל" כנהוג בקיבוצים, אלא "בית הקיבוץ" בטענה כי כאן זה לא רק מקום של אוכל אלא הלב של הקהילה" (על חדר האוכל בקיבוץ הזרע, חלון אחורי, מיכאל יעקובסון).



קיבוץ רמת השופט



קיבוץ הזרע



קיבוץ מגידו | מתוך בלוג חלון אחורי

### מאפייני חדר האוכל:

- מבנה גדול ומרשים
- מבנה מרכזי בקיבוץ - מיקומו בלב הקיבוץ
- 1-2 קומות (בדרך כלל)
- המבנה פונה לדשא הגדול ולרחבה ציבורית המקשרת בין מבני הציבור לבין שכונות המגורים

• בשנות ה-50 וה-60 נבנו חדרי האוכל עפ"י פרוגרמה סטנדרטית של הסוכנות.

• חדר האוכל הבסיסי כלל אולם אכילה ומטבח בהיקף של 300 מ"ר (לא עיר ולא כפר, האדריכלות של הקיבוץ 1910-1990, עמ' 202).

• במוא"ז מגידו נע היקף שטח חדרי האוכל בין 1,000 מ"ר ל- 3,200 מ"ר.



- מלבד אולם האכילה, מאז הקמת חדרי האוכל בקיבוצים, ראו בהם חברי הקיבוץ מבנה בעל חשיבות קהילתית וחברתית, והשתמשו בו לפעילויות נוספות.
- **דוגמאות לשימושים הנוספים:** אולם רב תכליתי, מקום לאסיפות חברים, מקום להצגות, בית קולנוע, אולם מופעים, מסיבות, קיום חגים ואירועים, תערוכות ועוד.
- **כיום, עם השינוי באורחות החיים בקיבוצים, מבני חדרי האוכל המרשימים התרוקנו מתוכן ומפעילות.**
- **נדרשת חשיבה מחדש על השימושים המתאימים בחללים הריקים, בדגש על התפקיד הציבורי של המבנה, באופן שיתאימו לאורחות החיים העכשוויים ויאפשרו את תחזוקתו.**

חדר אוכל רמת השופט | 2017



קיבוץ הזרע, 1979: ארוחה (צילום: מאיר נהב, ארכיון הזרע) מתוך בלוג חלון אחורי





- החלטה 1472 קובעת כללים להסדרת שימושים בקיבוצים.
- ההחלטה חילקה את השימושים לקטגוריות וקבעה רשימות שימושים סגורות ומוגדרות ואת היקפם.

| השכרה למגורים | שימוש חברתי  | שימוש נלווה                              | שימוש משולב                          | שימוש ביתי                                    | שימוש עצמי                     |             |
|---------------|--------------|--|--------------------------------------|---|--------------------------------|-------------|
|               | +            | +  | +                                    | -   | -                              | מחייב עסקה  |
| +             | +            | +  | -                                    | -   | -                              | מחייב תשלום |
|               | הקיבוץ       |  | עיקרו עבור חברי הקיבוץ ומקצתו לציבור | חבר קיבוץ או הקיבוץ                           | הקיבוץ עבור חברי קיבוץ ותושבים | משתמשים     |
|               | מבנים קיימים | אזור מבנה המשק ו/או שטחים חקלאיים צמודים |                                      | דירת מגורים בה החבר מתגורר או מבנה בשטח של עד |                                | מיקום       |

- עולה בקשה מהקיבוצים לשלב במבנה חדר האוכל שימושים עסקיים הפונים לקהל חיצוני לצורך החיאתו ותחזוקתו
- מהו המגוון של השימושים העצמיים והחברתיים שבכוחם להחיות את המבנים המתרוקנים

### לדיון

| מותרים     | חלק מהחיים הקיבוציים | משפחתי, מרפאה, גני ילדים, בריכת שחיה | מורשתית של הקיבוץ לפי החלטה 1316   | קליטה, מכינה קדם צבאית, מדרשה)         | תשלום, השכרת דירות קיימות עד 55 מ"ר - בתשלום |
|------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| היקף שימוש |                      | מתוך רשימת שימושים סגורה             | עד 10 שימושים עד 500 מ"ר לכל שימוש | רשימת שימושים סגורה עד 3 עסקאות לקיבוץ |  |



**מערכת שירותים כלל מועצתיים**

גידול מבוקר עד לשנת יעד של 2040 יוביל להכפלת האוכלוסייה במועצה.

**מצב עתידי**



קיבולת של כ-22,000\*  
(אופק תכנוני – 2040)

**מצב קיים**



כ-12,000 נפש

**אוכלוסייה**

\* במרבית היישובים ע"פ מגבלת תמ"א 1/35  
\* ביקנעם ועין העמק כתלות בעדכון עתידי של התמ"א



3.4 נפשות למ"ב



3.13 נפשות למ"ב

**גודל משק בית**



1.8%



1.4%

**גודל שנתון**

מס' ילדים ממוצע בשכבת גיל (אחוז מכלל האוכלוסייה)



עיקר הגידול באוכלוסייה יתבטא בכניסת משפחות צעירות, כלומר באוכלוסיית גילאי מוסדות החינוך, ובמקביל בהזדקנות האוכלוסייה.





| הנחת תחזית מימוש                                     | תחזית     |         | מצב קיים  |         | יישוב           |
|--|-----------|---------|-----------|---------|-----------------|
|  | אוכלוסייה | יח"ד    | אוכלוסייה | יח"ד    |                 |
| ע"פ תמ"מ (גדול ב-50 יח"ד ביחס לתמ"א 35)              | 1200      | 350     | 860       | 240     | אליקים          |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1500      | 450     | 470       | 152     | גבעת עוז        |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1400      | 400     | 460       | 122     | גלעד (אבן יצחק) |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1400      | 400     | 790       | 230     | דליה            |
| מגבלת תמא 35/1 (עודכנה) // תב"ע מאושרת               | 1500      | 450     | 820       | 330     | הזורע           |
| על פי תב"ע מאושרת (גדול ב-241 יח"ד ביחס לתמ"א 35)    | 3200      | 926     | 1,340     | 466     | יקנעם (מושבה)   |
| מגבלת תמא 35/1 (עודכנה)                              | 1900      | 550     | 1,200     | 450     | משמר העמק       |
| על פי תב"ע מאושרת (יישוב אחר – אינו מצויין בתמ"א 35) | 3300      | 965     | 750       | 198     | עין העמק        |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1700      | 400     | 820       | 245     | עין השופט       |
| מגבלת תמא 35/1 (עודכנה)                              | 1500      | 450     | 1,090     | 342     | רמות מנשה       |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1400      | 400     | 860       | 250     | רמת השופט       |
| מגבלת תמא 35/1                                       | 1500      | 450     | 850       | 280     | מגידו           |
| על פי תב"ע מאושרת (גדול ב-41 יח"ד ביחס לתמ"א 35)     | 1300      | 391     | 750       | 250     | מדרך עוז        |
| מעוגל  | כ-22,800  | כ-6,600 | כ-11,000  | כ-3,600 | סה"כ            |



## 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.
- בהחלטת הממשלה מאוגוסט 2004 (מס 2514) נקבע כי: "לאור קביעת הממשלה כי **יוקמו בתי עלמין אזוריים**, יאסור המנהל הרחבת בתי עלמין מקומיים ותכנונם של בתי עלמין חדשים בתחומי הקיבוצים ויעודד הקמת בתי עלמין אזוריים".



## הנחות לחישוב

- שיעור תמותה שנתי ממוצע – 0.6%.
- הנחות לבתי עלמין קטנים – ממוצע של כ- 400 קברים לדונם נטו בתוספת שטחים לבתי לוויות והספדים בשיעור של 60%\*.
- תקופה לחישוב – 25 שנה.

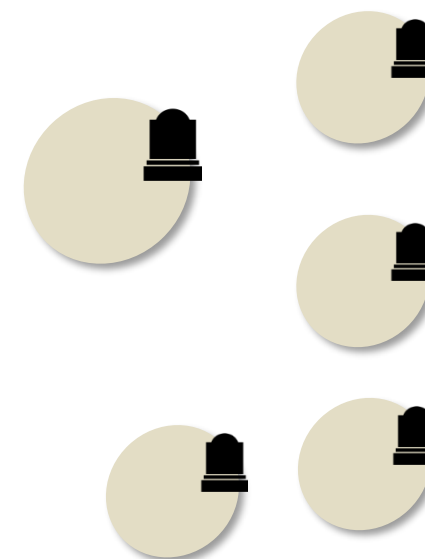
\* עפ"י תמ"א/19 – צפיפות ממוצעת מקובלת בבתי עלמין גדולים כ- 250 קברים לדונם ברוטו. עבור בתי עלמין קטנים, החישוב הוא לפי 400 קברים לדונם נטו ותוספת של בין 60% ל- 100% עבור בתי לוויות והספדים.



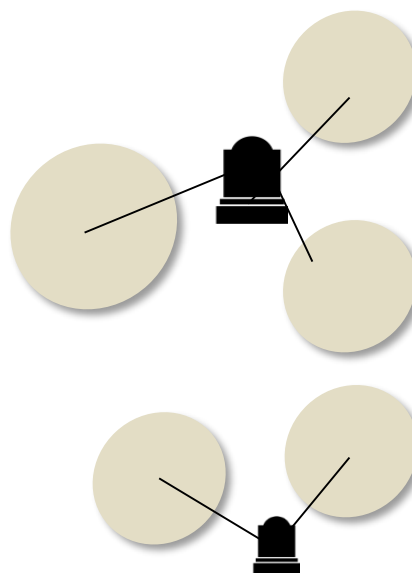
נבחנו שלוש חלופות רעיוניות למערכת לבתי עלמין ברמת המועצה:



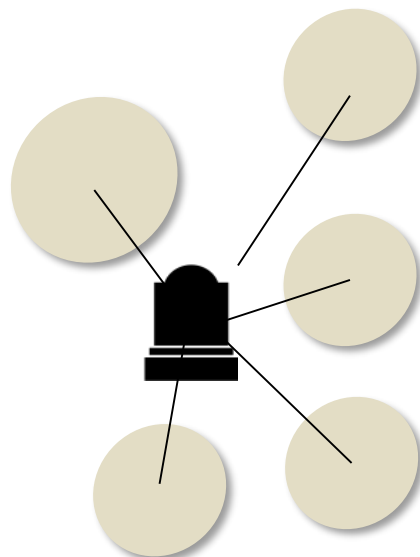
1. הסדרת בית עלמין בכל ישוב  
(לא תואם מדיניות תכנון ברמה  
הארצית)



2. תכנון בתי עלמין משותפים  
למקבץ ישובים  
(צפון-דרום, הר-עמק)



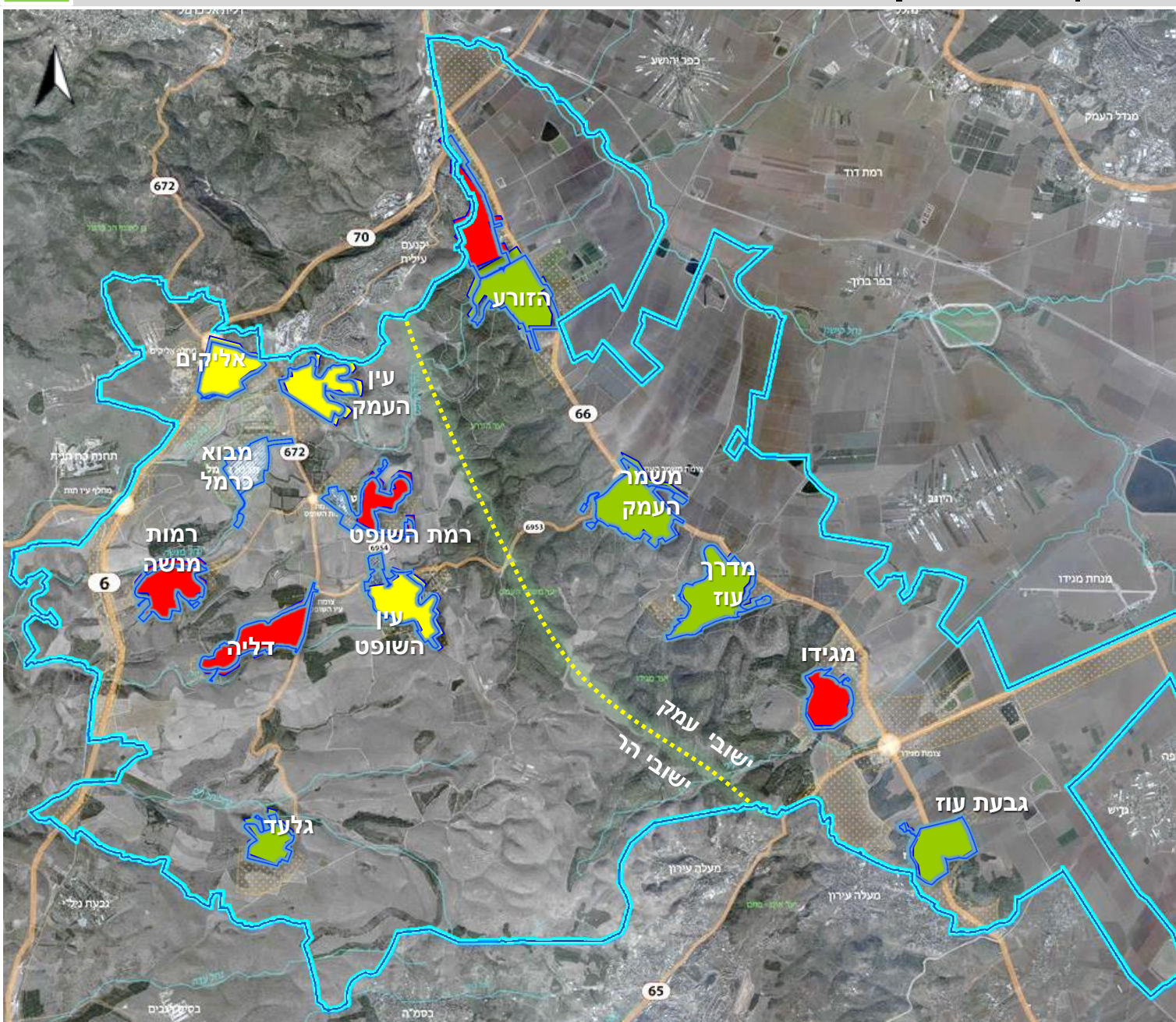
3. הסדרת בית עלמין  
כלל מועצתי





# מערכת שירותים כלל מועצתיים | בתי עלמין – נתונים כמותיים

| הערות   | שטח קבורה<br>נוסף נדרש (ד') | שטח בית עלמין<br>קיים בפועל (ד') | שטחים בית עלמין<br>מאושר (ד') | יישוב           |  |
|---|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|--|
| מענה במצב הקיים ביקנעם העיר                                       | 1.9                         |                                  | בתפוסה מלאה                   | יקנעם מושבה     |  |
| שטח מפותח כ- 5.5 ד'. לא מוסדר<br>סטטוטורית. קיים מענה בשטח המפותח | 0.7                         | 2.9                              | 5.5 ד'                        | אליקים          |  |
| קיים מענה בשטח המאושר   | 0.8                         | 1.6                              | 4.5                           | מדרך עוז        |  |
| שטח מפותח כ- 5.0 ד'. לא מוסדר<br>סטטוטורית. קיים מענה בשטח המפותח | 2.0                         | 3                                | 5 ד'                          | עין העמק        |  |
| קיים מענה בשטח המאושר   | 0.9                         | 3.8                              | 8.3                           | גבעת עוז        |  |
| קיים מענה בשטח המאושר   | 0.8                         | 2                                | 4.7                           | גלעד (אבן יצחק) |  |
| תפוסה מלאה. נדרשת הרחבה   | 0.8                         | 4.6                              | 4.6                           | דליה            |  |
| קיים מענה בשטח המאושר.  | 0.9                         | 7.4                              | 10.3                          | הזורע           |  |
| תפוסה מלאה. נדרשת הרחבה.  | 0.9                         | 2.7                              | 2.7                           | מגידו           |  |
| קיים מענה בשטח מאושר.   | 1.1                         | 4.8                              | 10.9                          | משמר העמק       |  |
| קיים מענה בשטח המאושר<br>(נדרש עדכון הוראות)                      | 0.8                         | 3.4                              | 22.0                          | עין השופט       |  |
| בתפוסה כמעט מלאה. נדרשת הרחבה                                     | 0.9                         | 5                                | 5.0                           | רמות מנשה       |  |
| בתפוסה מלאה. נדרש להסדיר תוספת שטח.                               | 0.8                         | 4.7                              | 4.7                           | רמת השופט       |  |



|                         |  |
|-------------------------|--|
| קיים מענה מספק          |  |
| נדרשת הקצאה נוספת       |  |
| לא סטטוטורי נדרשת הסדרה |  |

לכל הישובים להם נדרשת הרחבה של בית עלמין, מוצע בתכנית שטח להרחבה, פרט ליקנעם המושבה.

### המלצה:

- מוצע להמשיך ולאפשר בתי עלמין ישוביים במסגרת תכנית המתאר הכוללנית.
- מעבר לטווח התכנית יידרש פתרון אזורי/אשכולות.
- מומלץ לצופף את אופן הקבורה כדי לאפשר מענה מעבר לשנת היעד של התכנית.



## רקע

- ליקנעם המושבה אין פתרון קבורה
- הקבורה היום מתבצעת בבית הקברות של יקנעם עילית שקרוב למיצוי
- נדרש שטח של **1.9 ד'** עבור בית עלמין.

## עקרונות

- אין הצדקה לפתיחת בית קברות חדש
- מומלץ לאפשר פתרון קבורה במרחק קירבה סביר (כ-5 דקות נסיעה ברכב).
- מומלץ לתת פתרון לישובי ההר בהר, ולישובי העמק בעמק.

## חלופות

1. הזורע – בקיבוץ שני בתי עלמין: אחד בתפוסה מלאה ואחד פעיל.

יתרת שטח לשימוש = כ- 2.8 ד'.

בית העלמין בקיבוץ ממוקם במרחק של כ-1.5 ק"מ מלב יקנעם (מושבה).

2. אליקים – למושב בית עלמין לא מוסדר בשטח מופר.

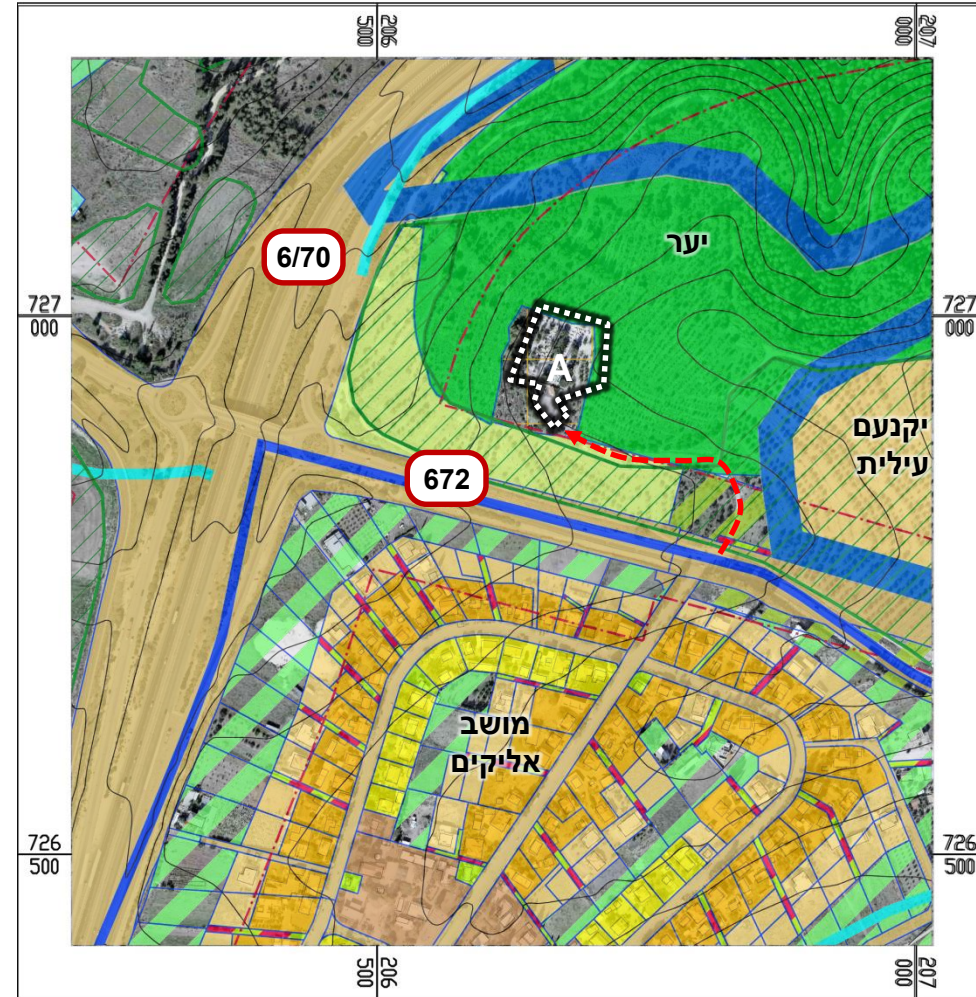
יתרת שטח לשימוש = כ- 2.6 ד'.

בית העלמין במושב ממוקם במרחק של כ-8 ק"מ מלב יקנעם (מושבה).

## ניתוח שטח בית העלמין הקיים

|        |   |       |
|--------|---|-------|
| 5.6 ד' | שטח מפותח. נדרשת הסדרה בתפוסה חלקית         | A     |
| 2.9 ד' | תפוסה                                       | B     |
| 0.7 ד' | תוספת שטח קבורה לאליקים שנדרשת בטווח התכנית | C     |
| 3.6    | סה"כ שטח נדרש לאליקים ל- 25 שנה             | D=B+C |
| 2      | יתרה  | E=A-D |
| 1.9 ד' | שטח קבורה נדרש ליקנעם                       |       |

- שטח בית העלמין ממוקם בשטח בייעוד יער טבעי לשימור עפ"י תמ"מ 9/2 (אין תכנית מפורטת).
- השטח המפותח בבית הקברות של אליקים יכול לתת מענה גם לצרכים של יקנעם (מושבה).
- לבית הקברות יכולת הרחבה עתידית ויש לו פוטנציאל להוות בית קברות מועצתי.



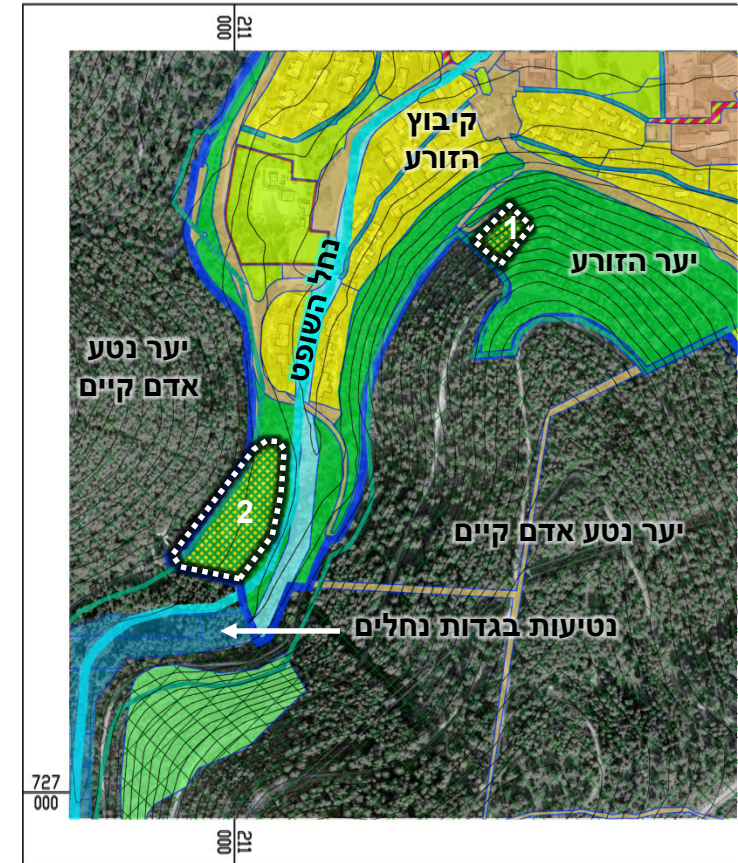
**יתרונות- השטח המפותח יכול לתת מענה ליקנעם המושבה. מבחינה נופית וסביבתית ניתן להרחיב את שטח בית העלמין מעבר לשטח המופר.**

**חסרונות- המושב מצוי באזור ההר במועצה האזורית מגידו ורחוק יחסית (8 ק"מ) מהיישוב יקנעם (המושבה).**

## הזרע

1. בית עלמין קיים (1.9 ד') – בתפוסה מלאה
2. בית עלמין פעיל (8.3 ד') - מוקף יער ונחל, בתפוסה 65%. נותר 2.8 ד'

| ניתוח שטח בית העלמין הפעיל |                          |       |
|----------------------------|--------------------------|-------|
| 8.3 ד'                     | מאושר                    | A     |
| 5.5 ד'                     | קיים                     | B     |
| 0.9 ד'                     | תוספת נדרשת בטווח התכנית | C     |
| 6.4                        | סה"כ נדרש                | D=B+C |
| 1.9                        | יתרה                     | E=A-D |
| 1.9 ד'                     | שטח קבורה נדרש ליקנעם    |       |



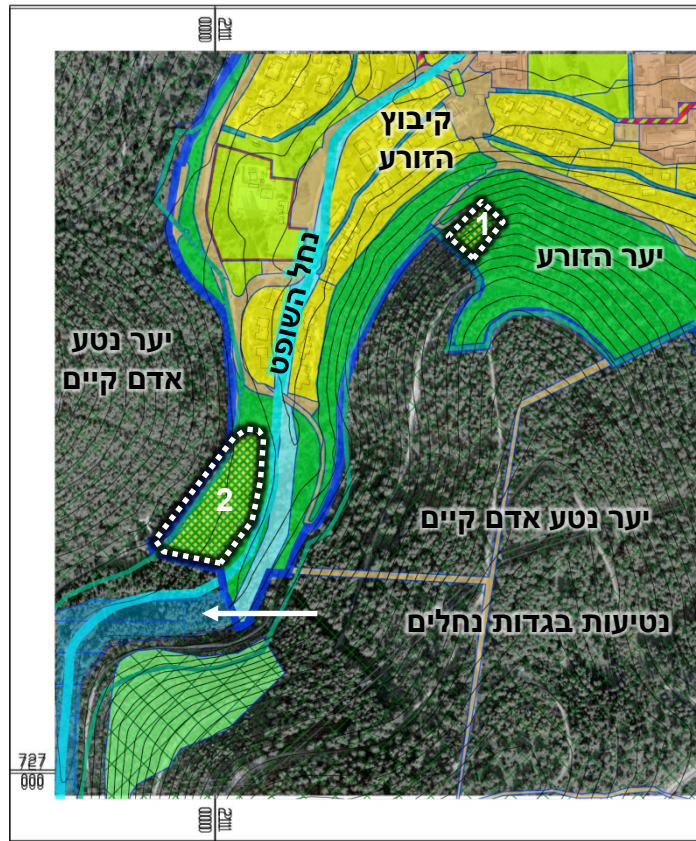
- השטח המפותח בבית הקברות של הזרע יכול לתת מענה גם לצרכים של יקנעם (מושבה)
- יחד עם זאת, כדי לאפשר לקיבוץ הזרע לנצל את יתרת השטח בטווח הרחוק, מוצע להרחיב את בית הקברות ב- 1.9 ד' כדי לאפשר ליקנעם (מושבה) פתרון קבורה.
- ההרחבה היא על חשבון שטח יער.

**יתרונות-** הקיבוץ ממוקם באזור העמק במועצה האזורית מגידו, צמוד ליישוב יקנעם (המושבה)

**חסרונות-** רגישות נופית לאור המיקום (יער ונחל) והשיפועים בנוסף קיימת בעיית נגישות ומיעוט אפשרויות בעבור חנייה

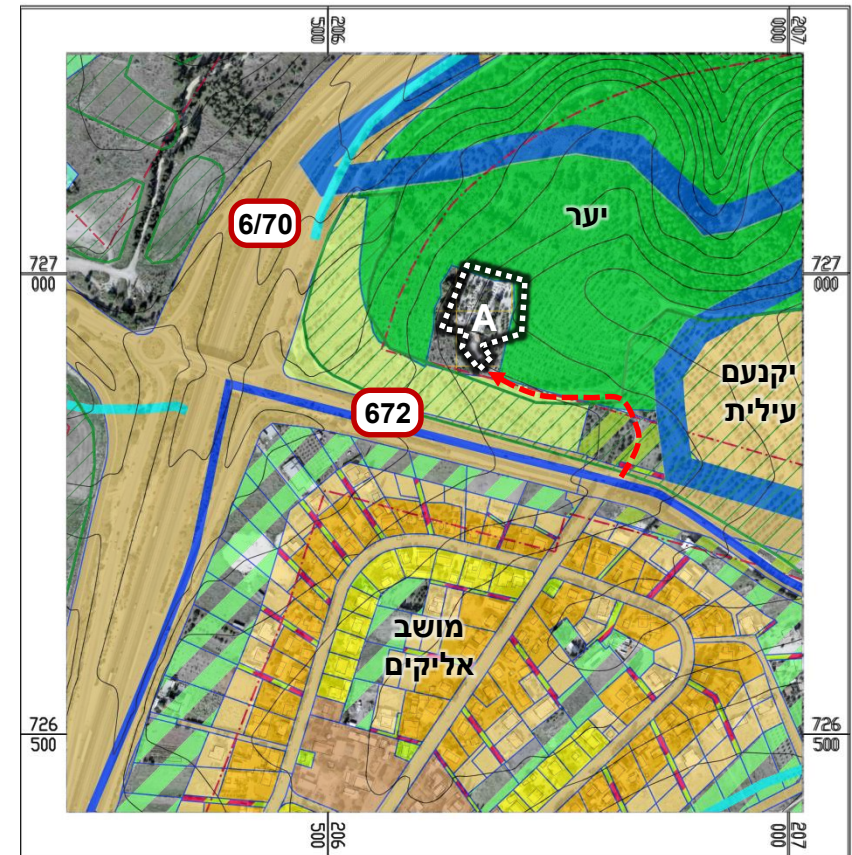


### הזורע



**יתרונות-** הקיבוץ ממוקם באזור העמק במועצה האזורית מגידו, צמוד ליישוב יקנעם (המושבה)

**חסרונות-** רגישות נופית לאור המיקום (יער ונחל) והשיפועים בנוסף קיימת בעיית נגישות ומיעוט אפשרויות בעבור חנייה



**יתרונות-** מבחינה פיזית, נופית וסביבתית ניתן להרחיב את שטח בית העלמין מעבר לשטח המופר.

**חסרונות-** המושב מצוי באזור ההר במועצה האזורית מגידו ורחוק יחסית מהיישוב יקנעם (המושבה), פתרון מצומצם לטווח הקצר.

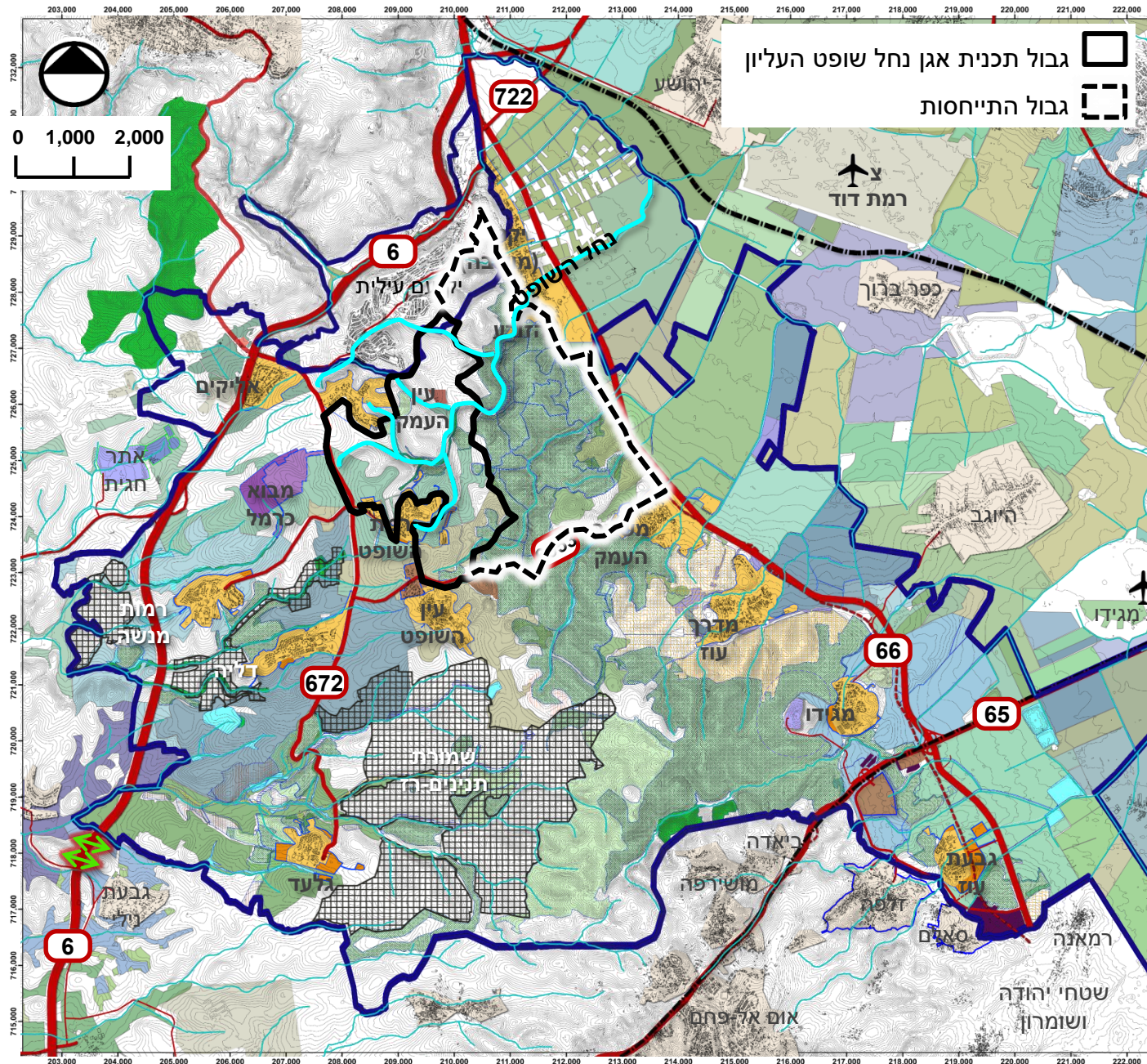


## נחל השופט

[http://www.lotem.net/?page\\_id=66](http://www.lotem.net/?page_id=66)



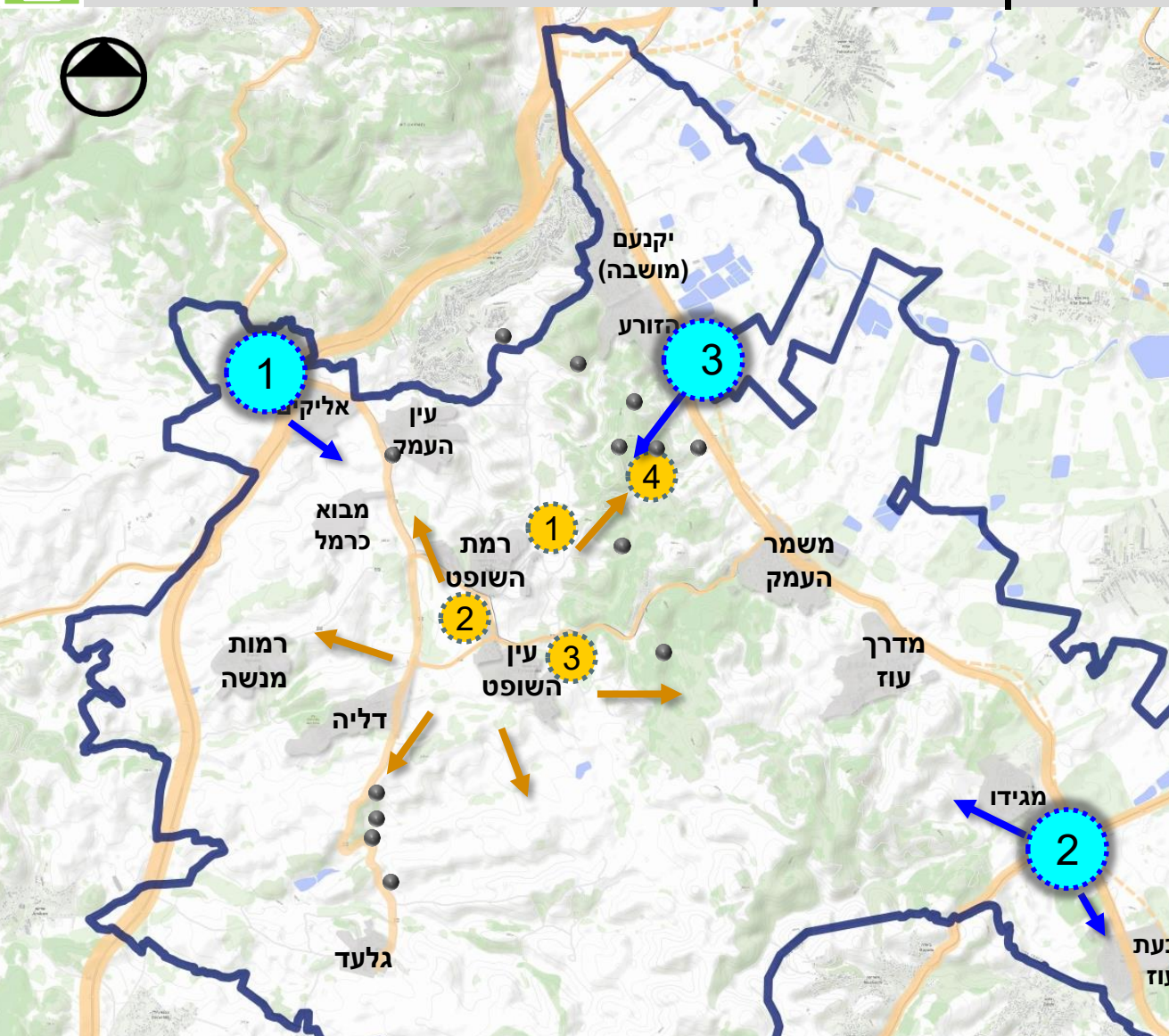
# תכנית אב אגן נחל שופט העליון | תכנית מקודמת – מיקום במרחב



- 3.6.18 - הצגת תכנית אב לנחל השופט בעריכת ליגמ לצוות תכנית המתאר.
- מטרת התכנית: הסדרת תנועת המטיילים במרחב אגן נחל שופט העליון כך שתטיב עם המשתמשים, אדם וטבע, לאור עקרונות המרחב הביוספרי.
- פיתוח תשתיות הנב"ט בנחל השופט יצר ביקושים גבוהים מאוד והביא לעומסי מבקרים בימי שיא, הפרעה לתושבי היישובים, נסיעה לא מבוקרת ברכבי שטח ופגיעה סביבתית.
- בתכנית ניתן דגש על מבואות, מניעת כניסת כלי רכב, ובפרט רכבי שטח לתחום האגן, ושיקום המפגעים בתוכו.
- אחרי שהובן הצורך בהתאמה בין תכנית האב לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית נערך סיור.



# תכנית מתאר כוללנית למוא"ז מגידו | תפישת מערך הטיילות במועצה



## שערים

פיתוח אינטנסיבי על רשת הכבישים הארצית, בשולי המועצה.  
 1. צומת אליקים 2. צומת מגידו 3. המשאלות

## מרכז נושאי

פיתוח סמי אינטנסיבי ברשת הכבישים האזורית, בלב המועצה. מתקנים ושירותים המתאימים לתוכן המקום. מהווים בסיס לקליטת קהל וליציאה לטיולים.  
 1. טיפון 2. רעות 3. ג'וערה 4. חניוני גחר

## ראש שביל: מדרגים שונים 1+2 (קיימים וחדשים)

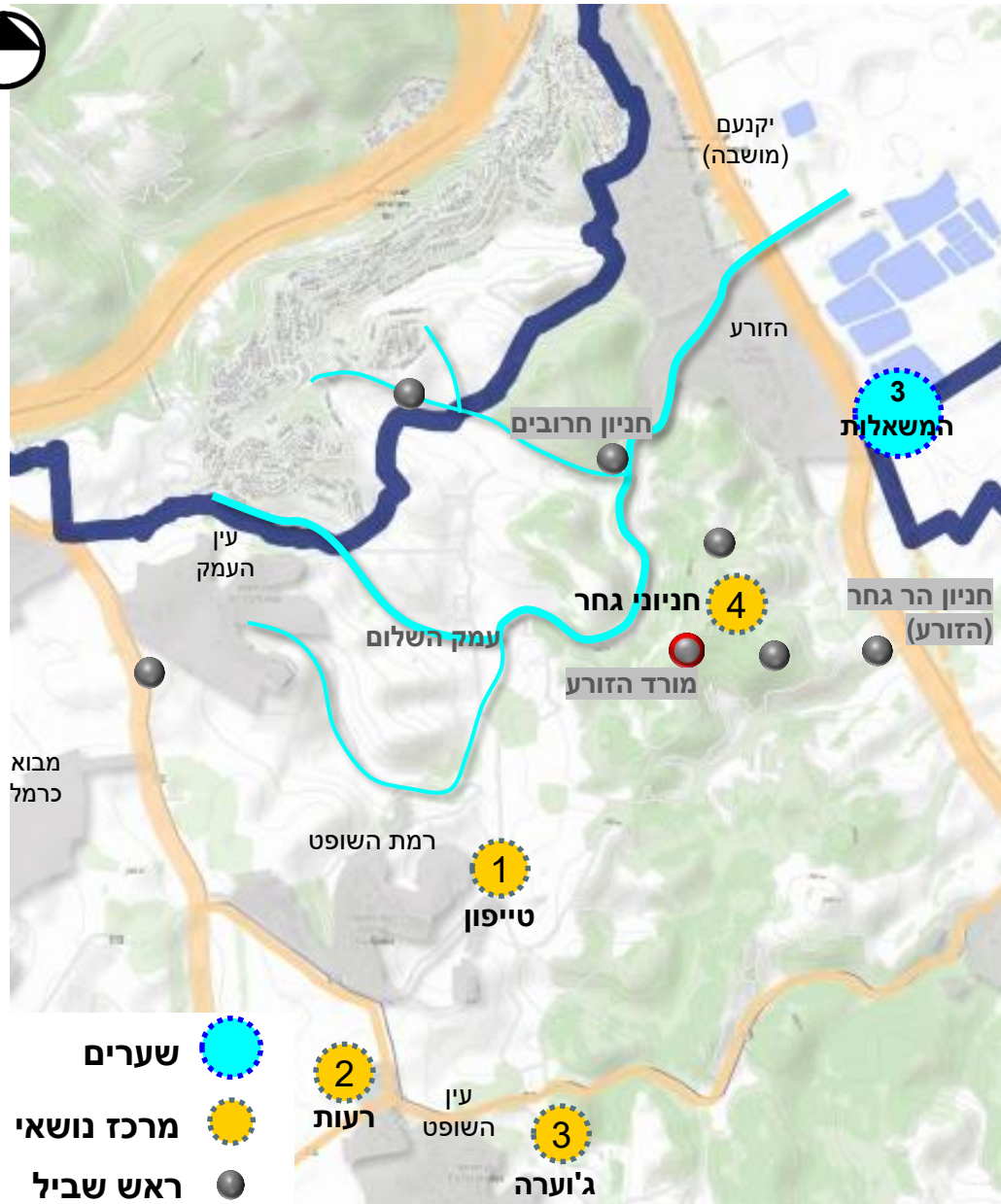
מדרג 1: חניה ושילוט כחלק מרשת שבילים מקומית.  
 מדרג 2: חנייה בשילוב שרותים, מרחב לפקניק ואפשרות למסחר "פריק" עונתי.

| שערים | מרכז נושאי | ראש שביל |                   |
|-------|------------|----------|-------------------|
| +     | +          | +        | חניה              |
|       |            | +        | פיקניק            |
|       | +          |          | קמפינג            |
|       | +          |          | חינוך             |
|       | +          |          | תרבות             |
| +     |            |          | הסעדה             |
| +     |            |          | מרכז מידע שיבותים |
| +     |            |          |                   |

בתכנית המתאר גובשה תפישה כללית למערך הטיילות במועצה האזורית מגידו. תפישה זו הוצגה בוועדות היגוי קודמות. בסכמה (להלן) מוצעות מבואות, שערים וראשי שביל לאחר הטמעת ההחלטות שהתקבלו בתיאום הגורמים השונים. מערך התנועה יוטמע.

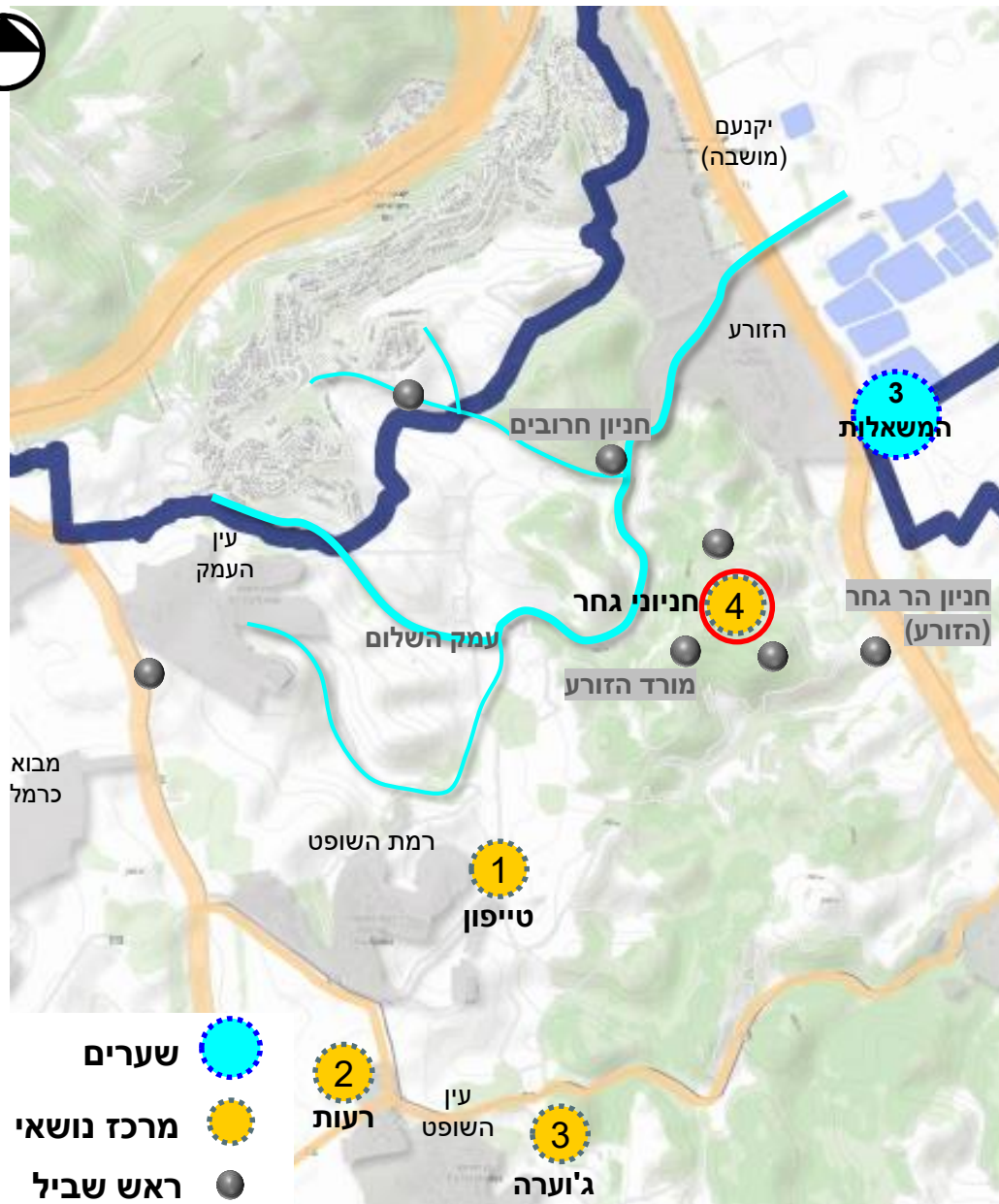


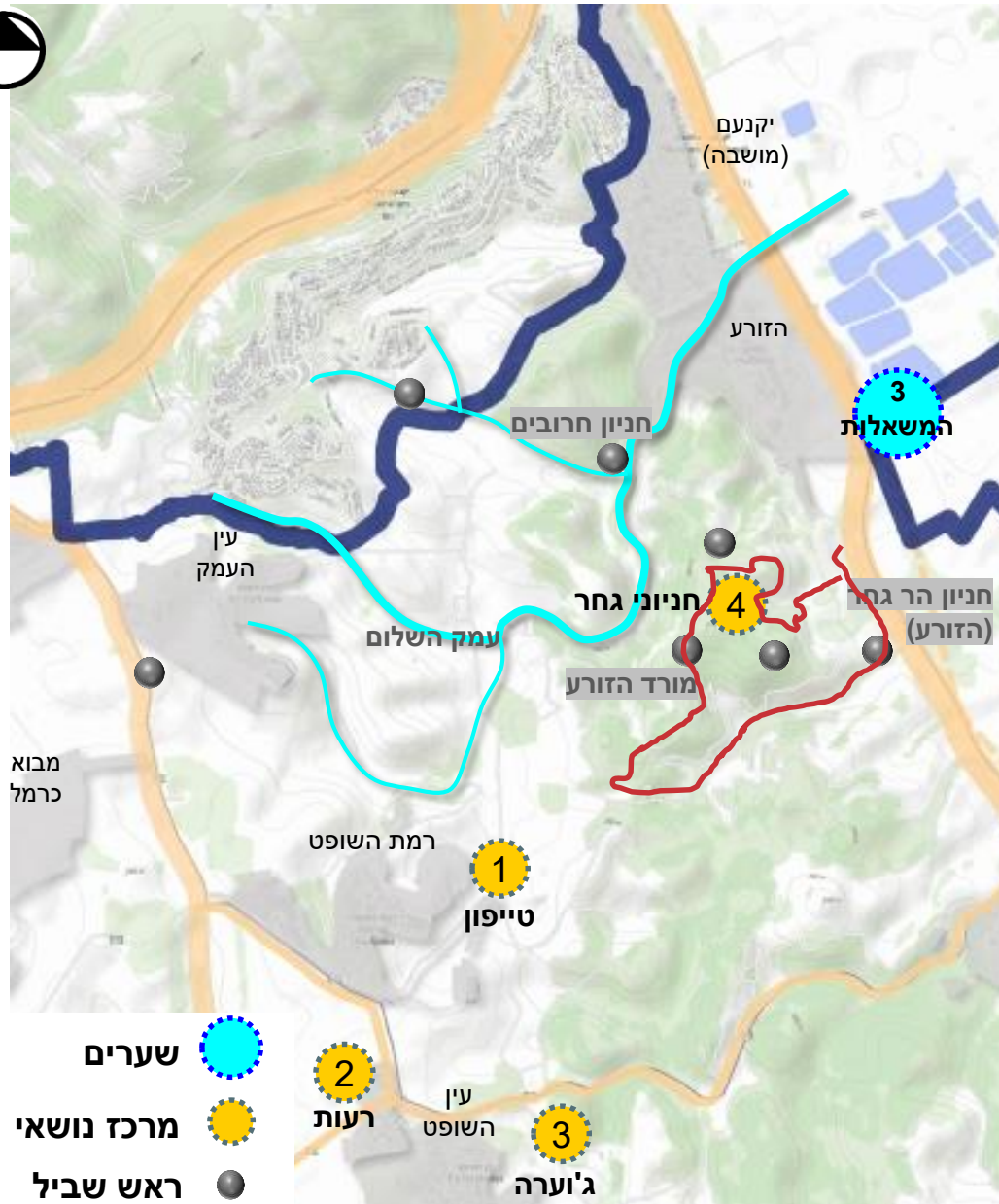
1. מורד הזרע- הוסכם שחניון זה יהיה ברמת פיתוח מינימלית של "ראש שביל" ולא כמבואה





1. מורד הזורע- הוסכם שחניון זה יהיה ברמת פיתוח מינימלית של "ראש שביל" ולא כמבואה
2. מוקד הר גחר (4)- תוספת כמרכז נושאי קולט קהל, הסדרת חניה, מגוון שירותים, שולחנות פיקניק ושבילים נושאים.



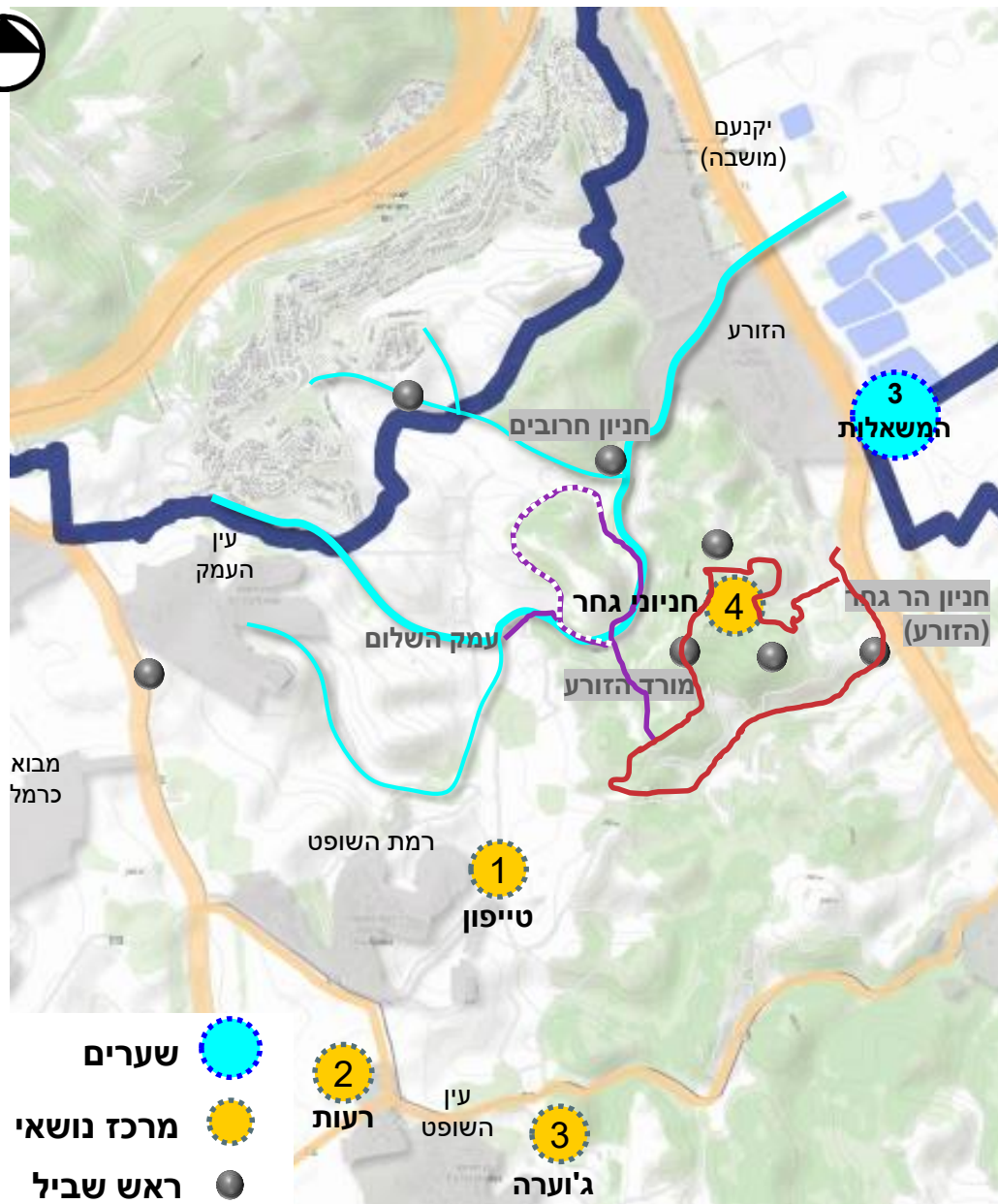


1. מורד הזורע- הוסכם שחניון זה יהיה ברמת פיתוח מינימלית של "ראש שביל" ולא כמבואה

2. מוקד הר גחר (4)- תוספת כמרכז נושאי קולט קהל, הסדרת חניה, מגוון שירותים, שולחנות פיקניק ושבילים נושאים.

3. דרכים:

• — דרך יער ראשית (תב"עית) תישאר ותשודרג כדרך ראשית לרכב ואוטובוס.

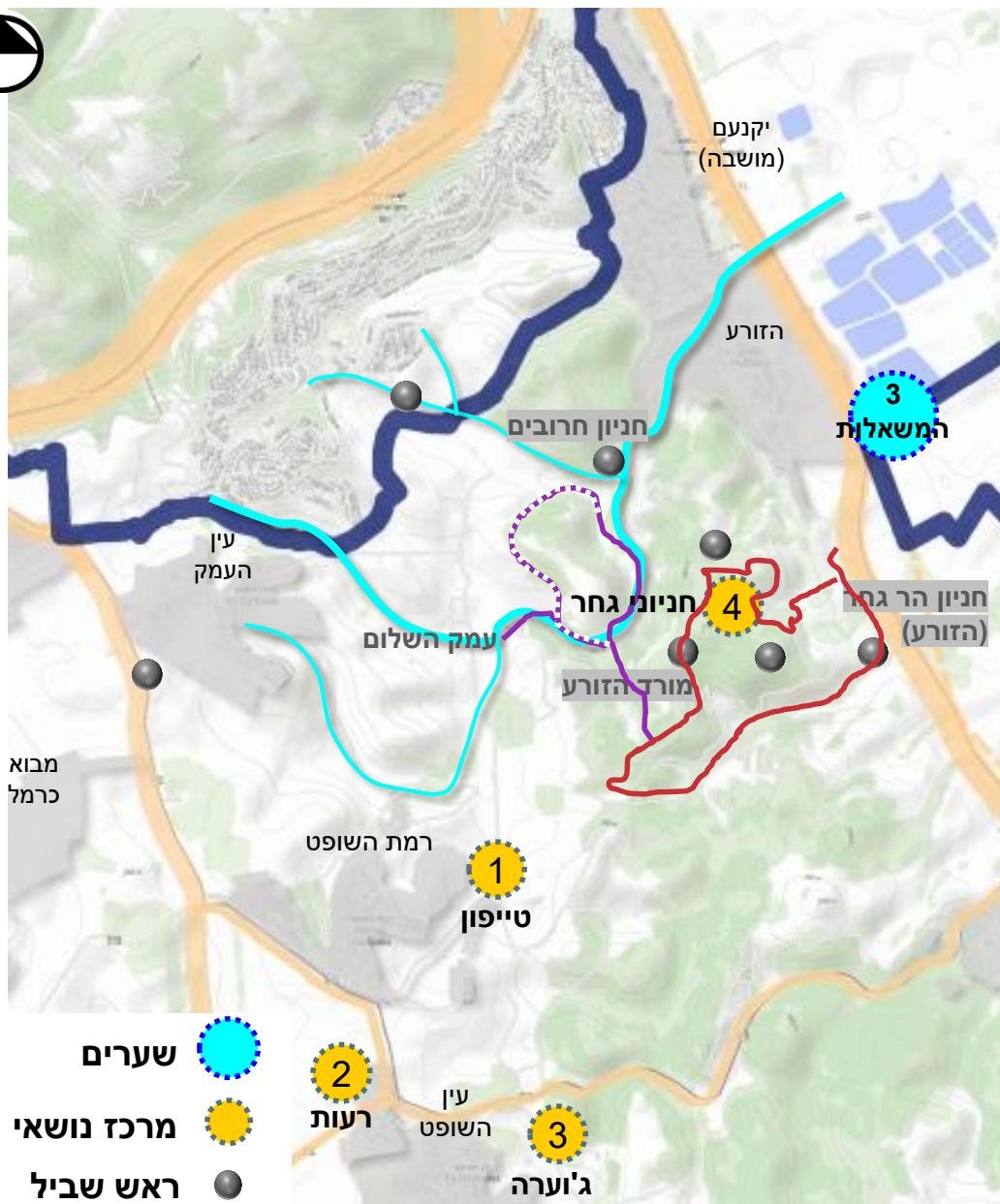


1. מורד הזורע- הוסכם שחניון זה יהיה ברמת פיתוח מינימלית של "ראש שביל" ולא כמבואה

2. מוקד הר גחר (4)- תוספת כמרכז נושאי קולט קהל, הסדרת חניה, מגוון שירותים, שולחנות פיקניק ושבילים נושאים.

### 3. דרכים:

- — דרך יער ראשית (תב"עית) תישאר ותשודרג כדרך ראשית לרכב ואוטובוס.
- — דרך לחניון חרובים תשודרג למעבר אוטובוסים, שאטלים ותיאום מראש לפי קיבולת אפשרית.
- ⋯ בדיקת היתכנות לתכנון דרך חד סטרית מנקודת חציית ערוץ הנחל, כדי ששאטל יוכל להוריד נוסעים בנחל שופט ולחזור לחניון גחר.



1. מורד הזורע- הוסכם שחניון זה יהיה ברמת פיתוח מינימלית של "ראש שביל" ולא כמבואה

2. מוקד הר גחל (4)- תוספת כמרכז נושאי קולט קהל, הסדרת חניה, מגוון שירותים, שולחנות פיקניק ושבילים נושאים.

3. דרכים:

- — דרך יער ראשית (תב"עית) תישאר ותשודרג כדרך ראשית לרכב ואוטובוס.
- — דרך לחניון חרובים תשודרג למעבר אוטובוסים, שאטלים ותיאום מראש לפי קיבולת אפשרית.
- --- בדיקת היתכנות לתכנון דרך חד סטרית מנקודת חציית ערוץ הנחל, כדי ששאטל יוכל להוריד נוסעים בנחל שופט ולחזור לחניון גחל.

4. מיקום שער באזור חניון גחל ובחינת תפעול. תיאום ואפשרות גישה לעמק השלום.

5. בחינת פרוגרמה, שדרוג כבישים, ניהול מבקרים ונושאים נוספים באחריות הגורמים השונים המעורבים



## מוקדי תעסוקה | תל קשיש

אזור תעסוקה מבוא כרמל  
<https://www.candel-ltd.co.il/gallery>

נבדקו 3 תרחישי מימוש של תכניות

מקסימלי

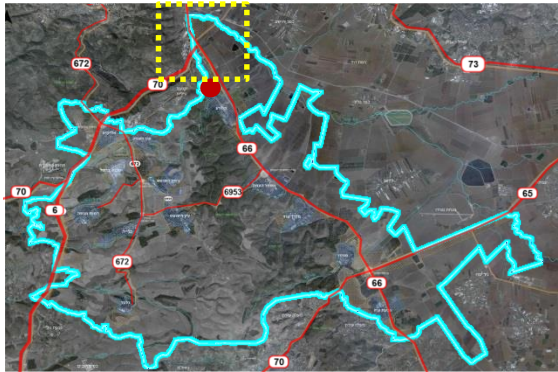
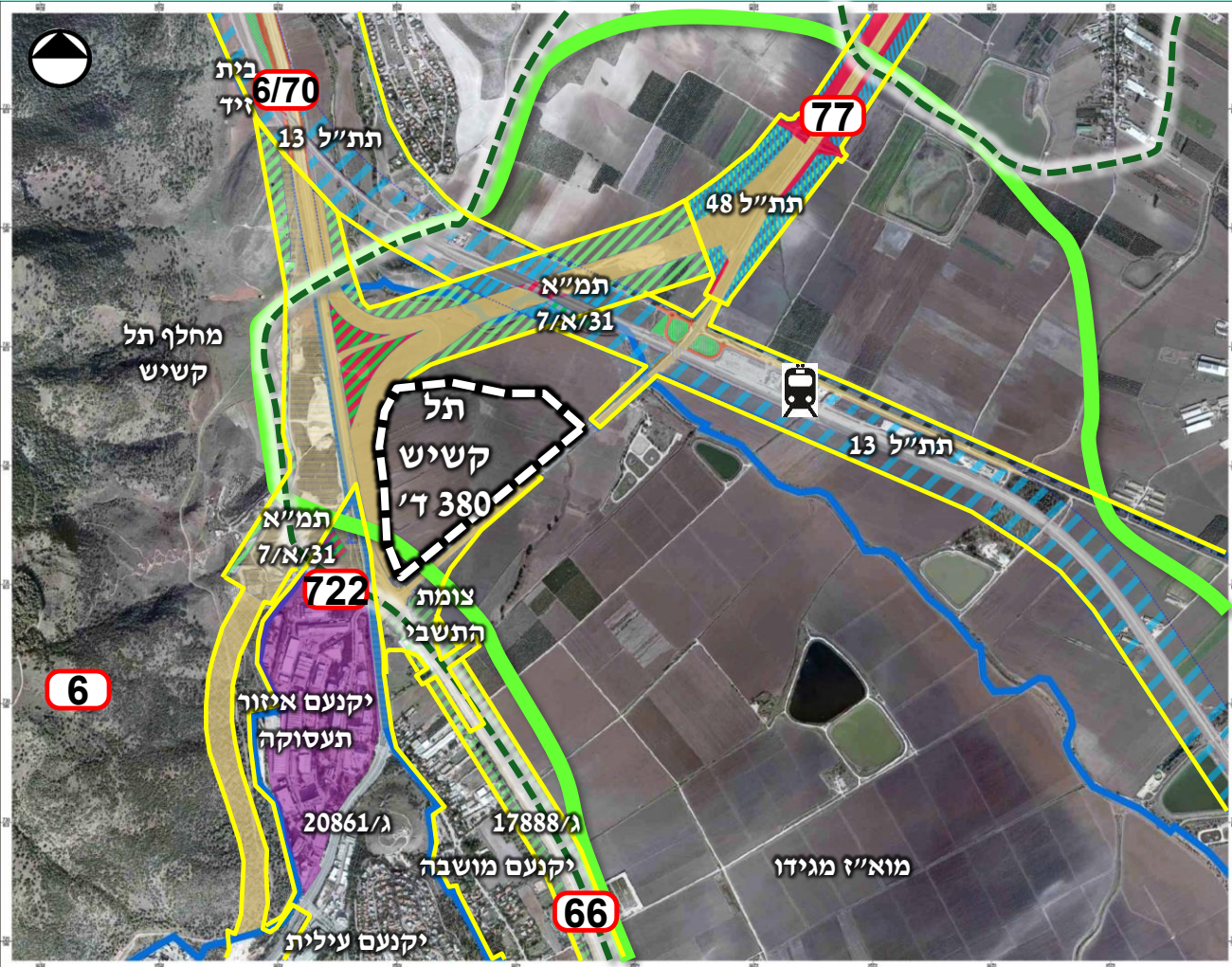
אופטימי

זהיר

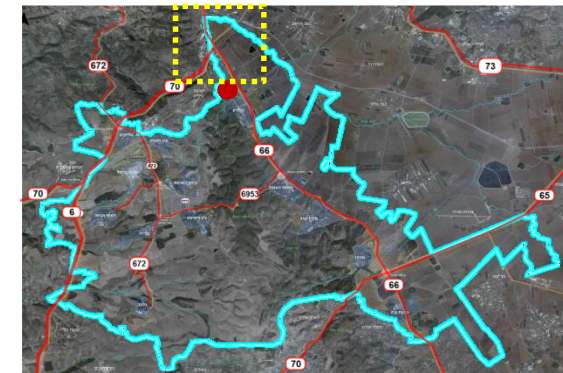
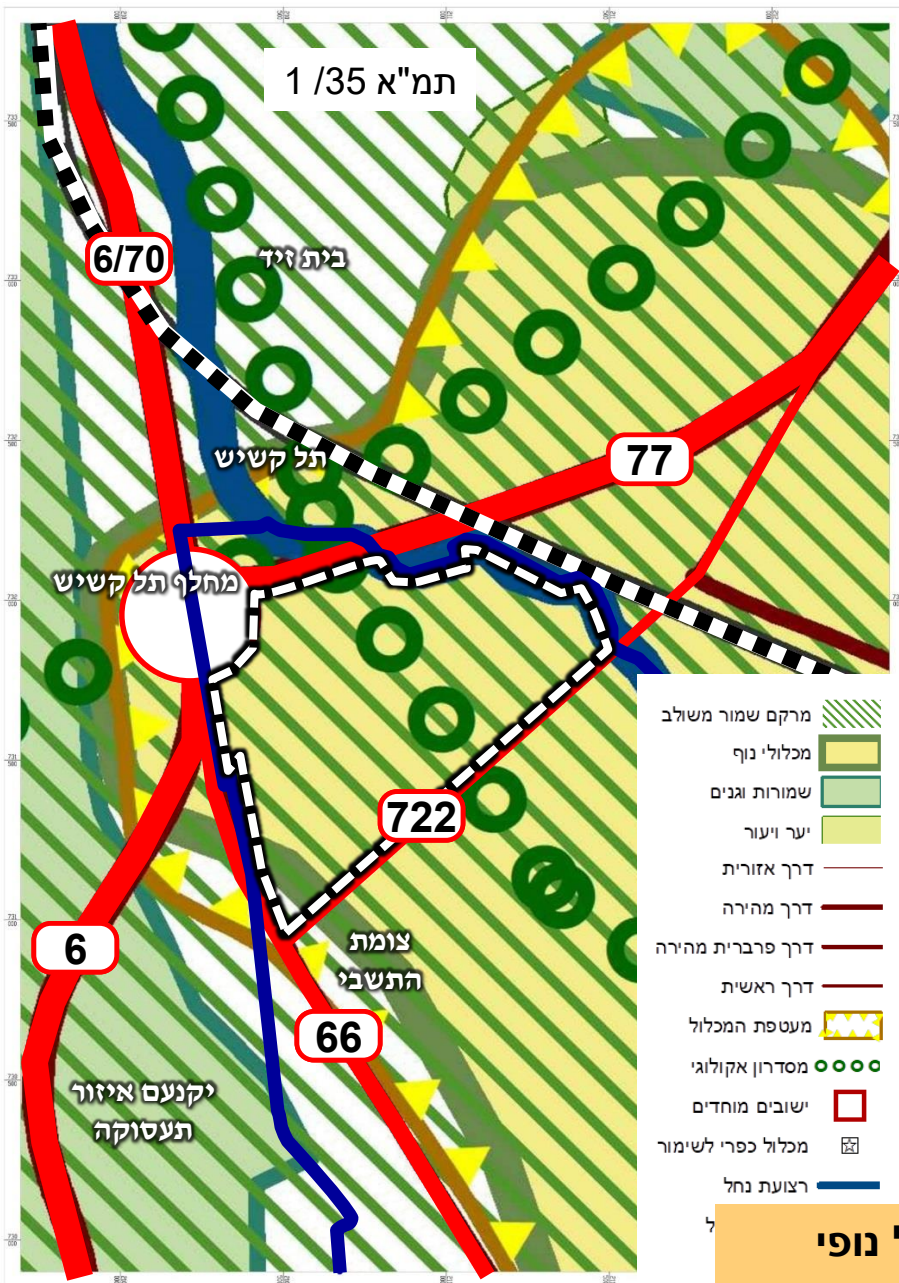
א.ת סאלם



אזור תעסוקה סאלם יענה על צרכי המועצה בתרחיש האופטימי והמקסימלי. למימוש התרחיש הזהיר נבחן איתור למוקד תעסוקה נוסף



- מתחם פוטנציאלי כעתודת קרקע נוספת לפיתוח מוקד כלכלי כלל מועצתי
- נבחן ע"י המועצה בשותפות עם מועצה מקומית טבעון
- "כלוא" בין כבישים 77, 66, 722 ומסילת רכבת. נגישות גבוהה ממחלף תל קשיש (בביצוע) ומצומת התשבלי.
- תחנת רכבת כפר יהושע במרחק של 450 מ' רצף המשכי לאזור תעסוקה יקנעם עילית
- סה"כ שטח: 380 ד'



תמ"א 1/35

- שטח המתחם נמצא בתחום מכלול נופי "עמק יזרעאל"
- מוגדר כמרקם שמור משולב
- את המתחם חוצה מסדרון אקולוגי
- בגבול המתחם עוברת רצועת נחל הקישון
- בסמיכות לרצועת הנחל - מסילת העמק הקיימת
- בעלויות
- מרבית השטח נמצא בבעלות פרטית או מעורבת

בהתאם להוראות התמ"א לא ניתן להקים תעסוקה בשטח מכלול נופי



## סובב צומת מגידו





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

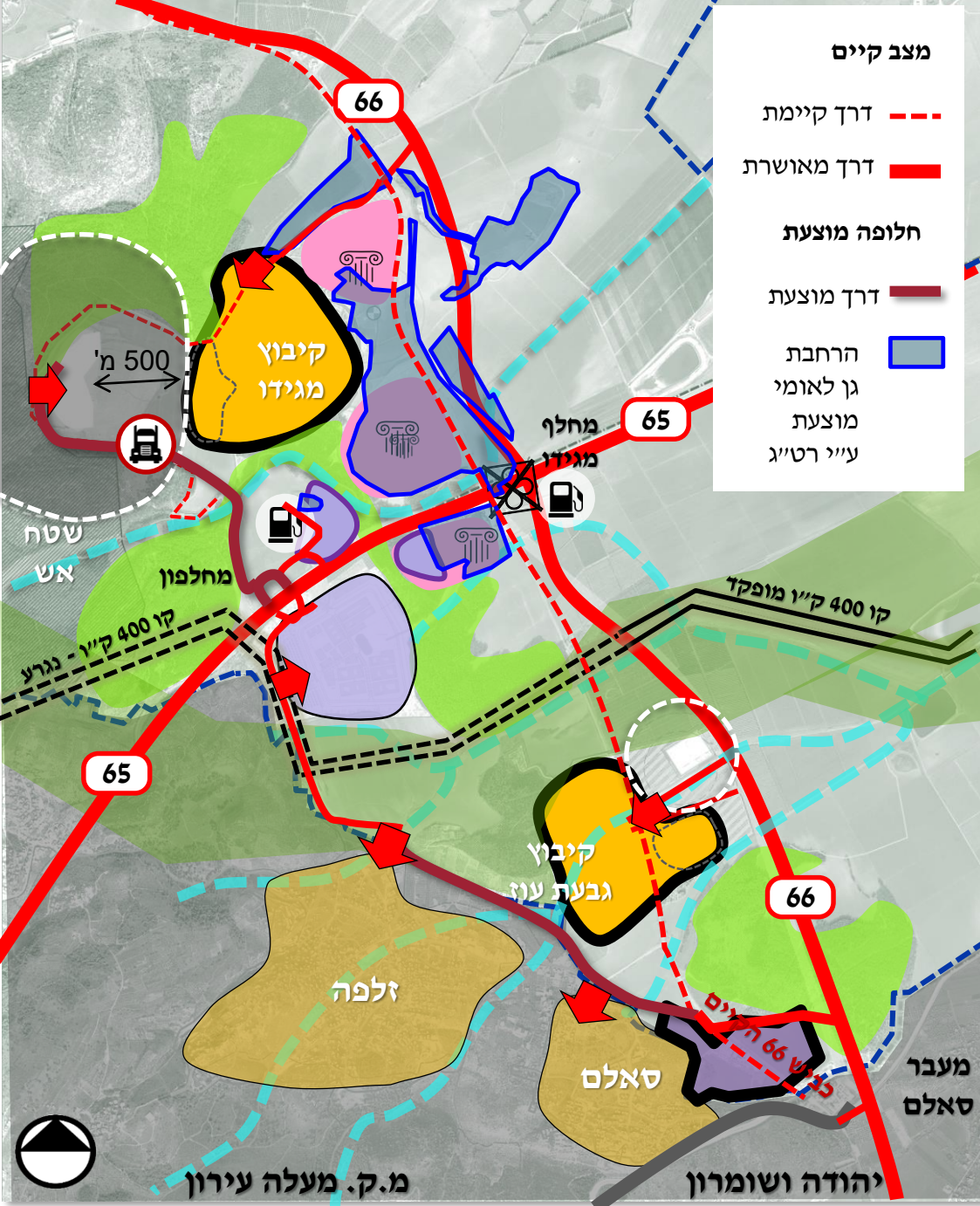
רט"ג מקדמים יוזמה להרחבת הגן הלאומי תל מגידו

- היוזמה כוללת את הרחבת מתחם תל מגידו, מחנה הלגיון, אמפיתיאטרון רומי, חאן לג'ון, אתרי נחל קייני, הכפר העותנאי והכנסייה הקדומה בכלא מגידו.
- רט"ג מבקשים לעגן את ההרחבה כחלק מתכנית המתאר.

לפירוט הצעת רט"ג

## מתוך החלטת ועדת היגוי 3

תקבע פגישה עם רט"ג, נציגי קיבוץ מגידו, נציגי החקלאים ורשות העתיקות, לתיאום בין ההרחבה המבוקשת לתכנית המתאר ושמירה על אפשרות המשך עיבוד חקלאי.





הצעה ראשונית להרחבת הגן הלאומי - רט"ג  
 הצעה מצומצמת שהתקבלה בעקבות הפגישה - רט"ג



בתאריך 06.06.18 נערכה פגישת תיאום בנושא הרחבת גן לאומי תל מגידו בתיאום הגופים הבאים:



## צעדים להמשך כפי שגובשו בפגישת התיאום

|  |  |
|--|--|
| השלמת מיפוי ממוקד של המוקדים ההכרחיים לשימור בתחום השטח הכלול בבקשתה להרחבת הגן הלאומי                               | רט"ג   |
| גיבוש פתרון לממשק בין השטחים המעובדים לבין שטחי העתיקות שיוגדרו, כך שניתן יהיה להמשיך בעיבוד חקלאי ללא פגיעה בעתיקות | צוות התכנון, רט"ג ונציגי קיבוץ מגידו         |
| גיבוש עקרונות לניהול ותפעול משותף של המרחב התיירותי  | המועצה, רט"ג, קיבוץ מגידו וקק"ל, צוות התכנון |
| דיון עם הוועד הישראלי מול אונסקו לגבי פיתוח תיירותי בתחום הבאפר זון של קו ההכרזה של אונסקו                           | צוות התכנון בשיתוף רט"ג ורשות העתיקות        |
| העברת התכניות הרעיוניות שמקדם הקיבוץ לאזור האורחן ונחל הקייני  | קיבוץ מגידו                                  |

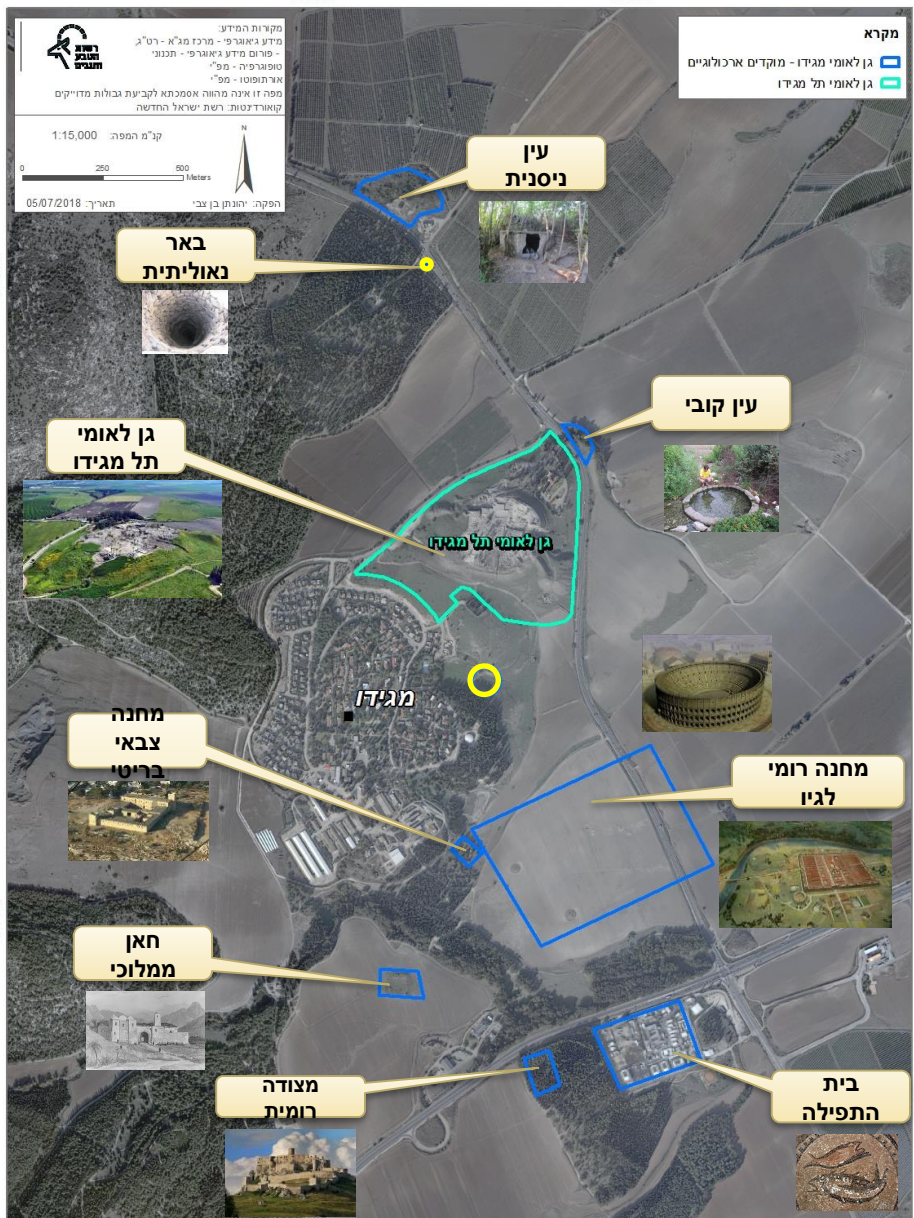


## סובב צומת מגידו – הצעת רט"ג

# תל מגידו הרחבה (ערכים ארכאולוגיים עיקריים)

217000

218000



ext styles  
 מיפוי מוקדים ערכיים להרחבת הגן הלאומי  
 כפי שהתקבל מרט"ג  
 רשות הטבע והגנים

722000

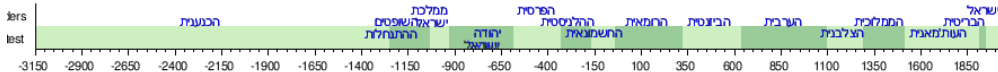
722000

721000

721000

720000

720000



הצעת רט"ג על רקע משבצת חקלאית של קיבוץ מגידו

הצעת רט"ג

משבצת חקלאית – קיבוץ מגידו

6,110 דונם

שטח 3 (מחנה רומי לגיו) –

- 260 ד'
- חלק ממשבצת חקלאית של קיבוץ מגידו

1. עין קובי

2. גן לאומי תל מגידו

3. מחנה רומי לגיו

4. מחנה צבאי בריטי

5. חאן ממלוכי

6. בית התפלה

7. מצודה רומית

דרך מאושרת/קיימת

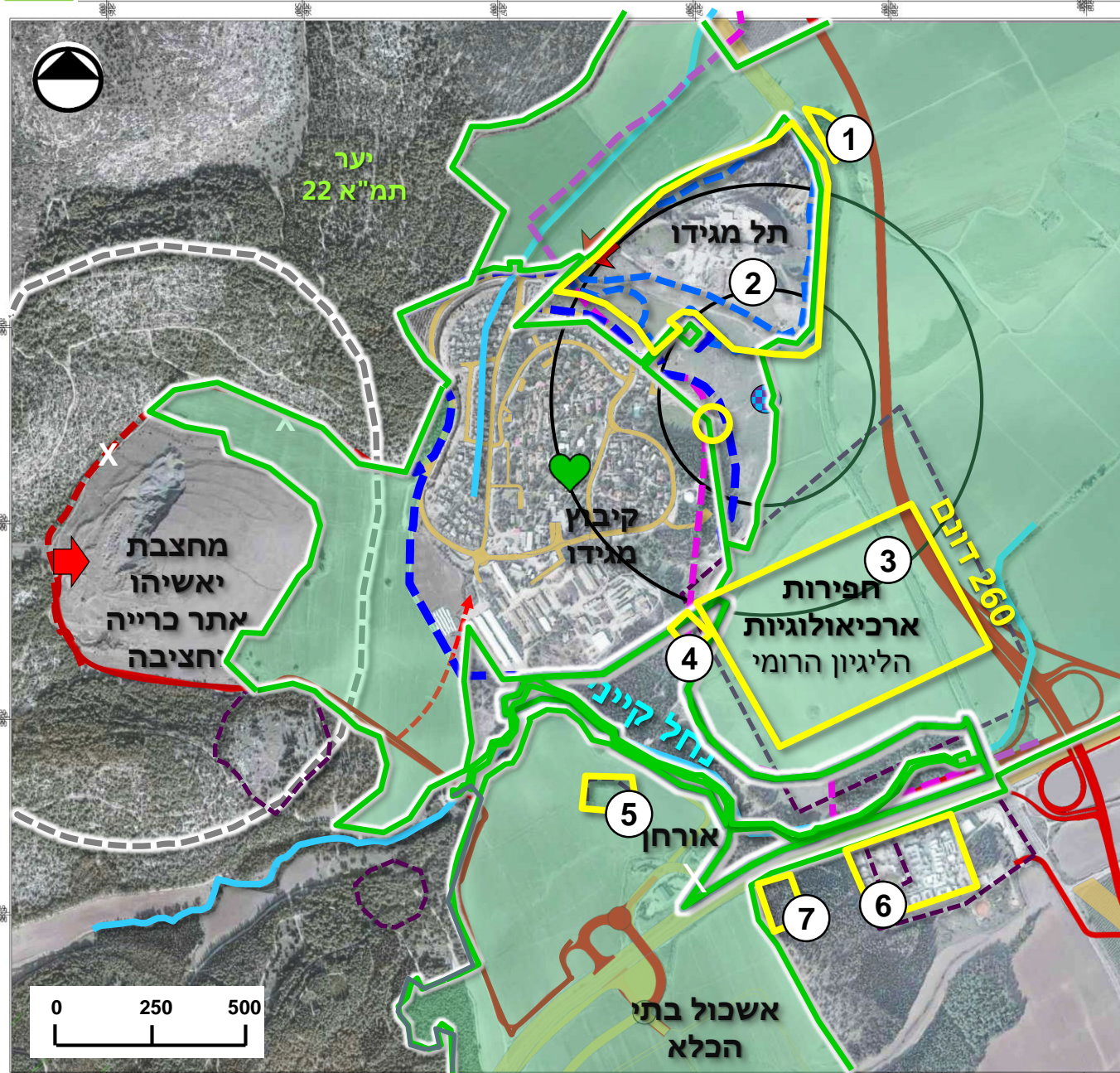
תחום פיתוח קיבוץ מגידו

אזור כריה

תחום השפעה – 500 מ'


גבול חיץ אתר מורשת

עולמי




הצעת רט"ג על רקע חלופה מוצעת לקיבוץ מגידו בתכנית המתאר הכוללנית


הצעת רט"ג 

משבצת חקלאית – קיבוץ מגידו 



שביל טיול עם פוטנציאל לחיבור בין אתרי העתיקות: המצודה הרומית, אורחן מי מגידו, חאן ממלוכי ותל מגידו כחלק ממערך הטיילות במוקד.

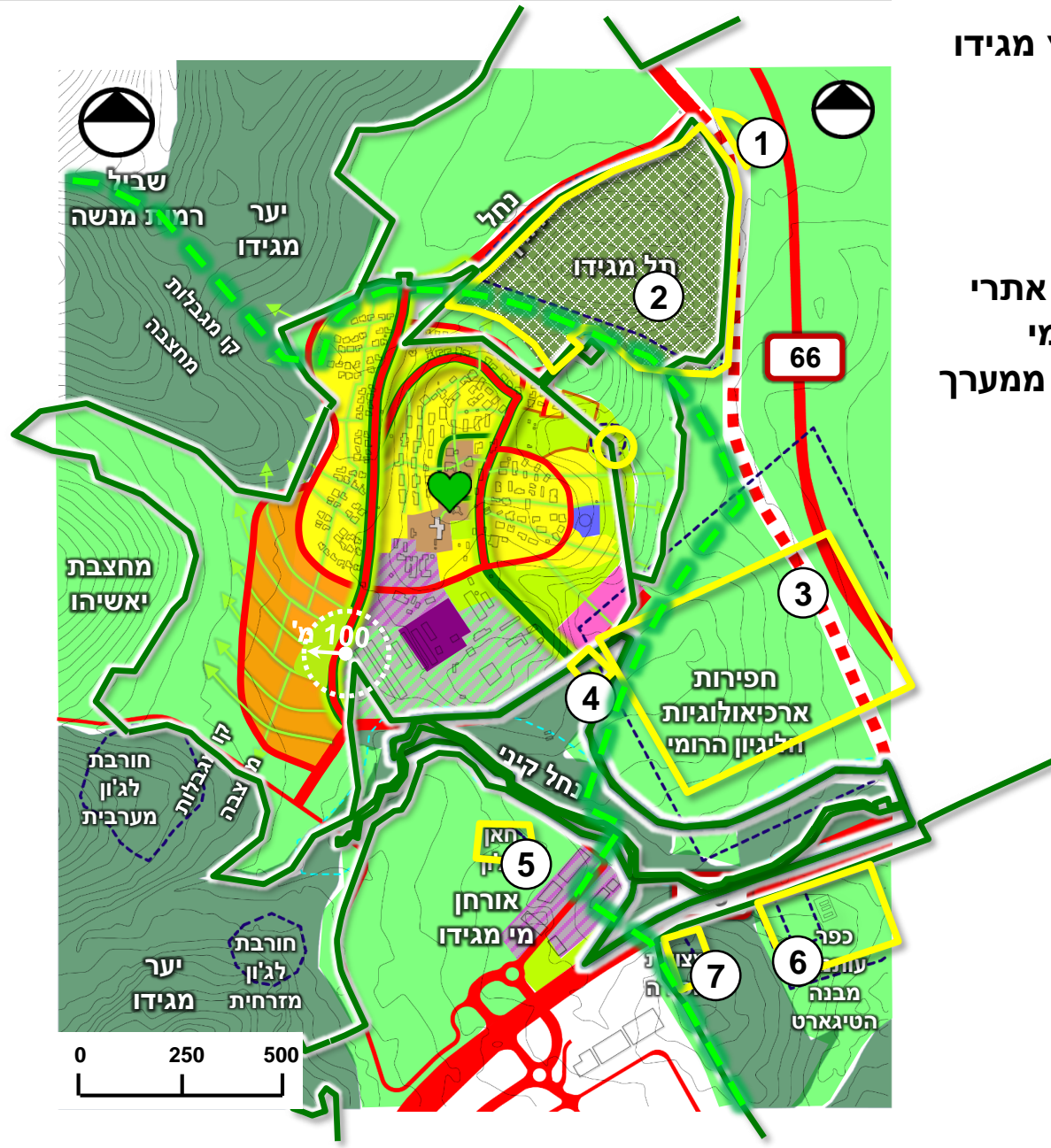
- 1. עין קובי
- 2. גן לאומי תל מגידו
- 3. מחנה רומי לגיון
- 4. מחנה צבאי בריטי
- 5. חאן ממלוכי
- 6. בית התפלה
- 7. מצודה רומית

דרך מאושרת/קיימת 

תחום פיתוח קיבוץ מגידו 

אזור כריה 

תחום השפעה – 500 מ'   
 גבול חיץ אתר מורשת עולמי 





חאן ממלוכי



בית תפילה



מצודה רומית





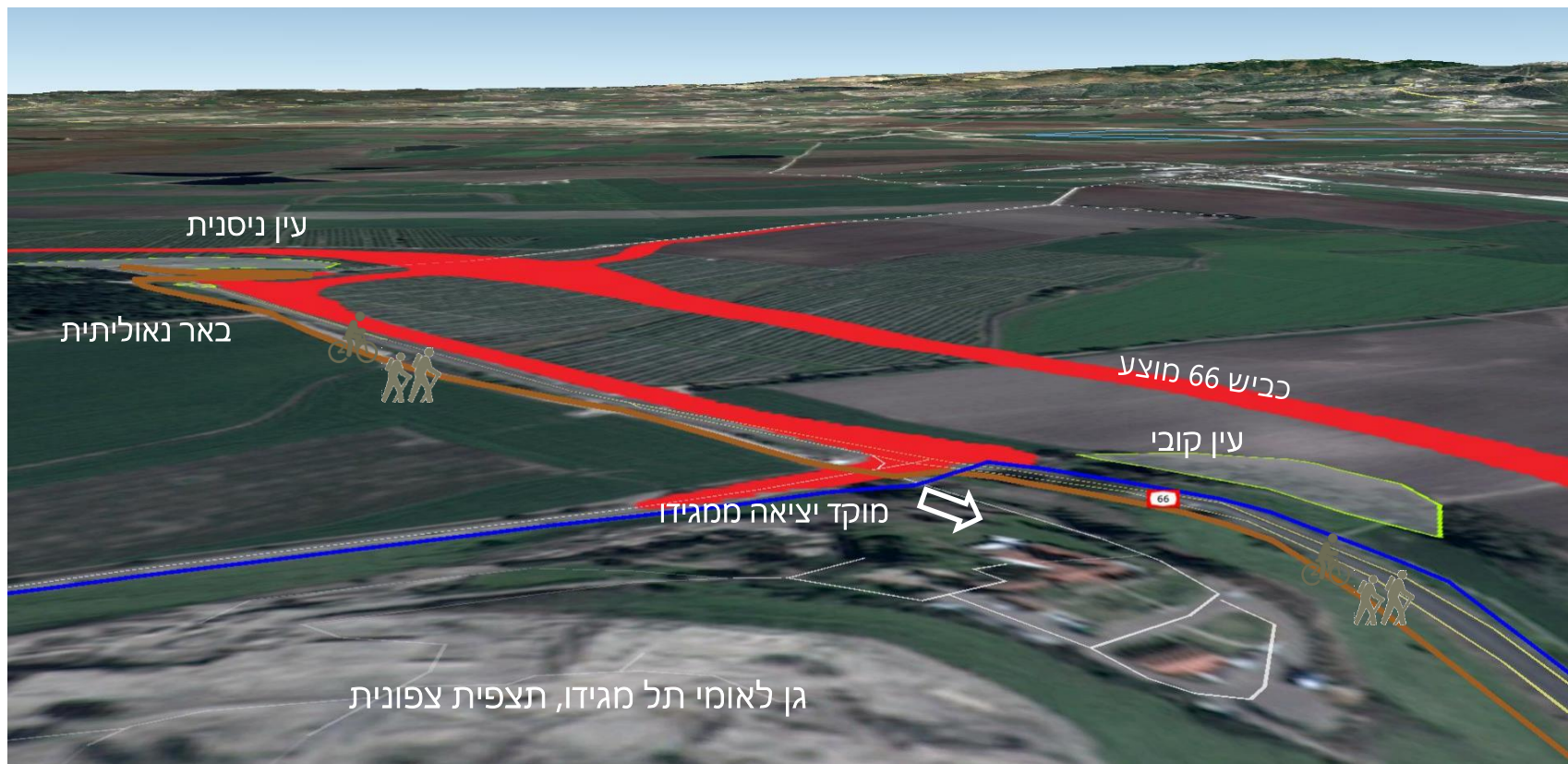
באר נאוליתית



עין ניסנית

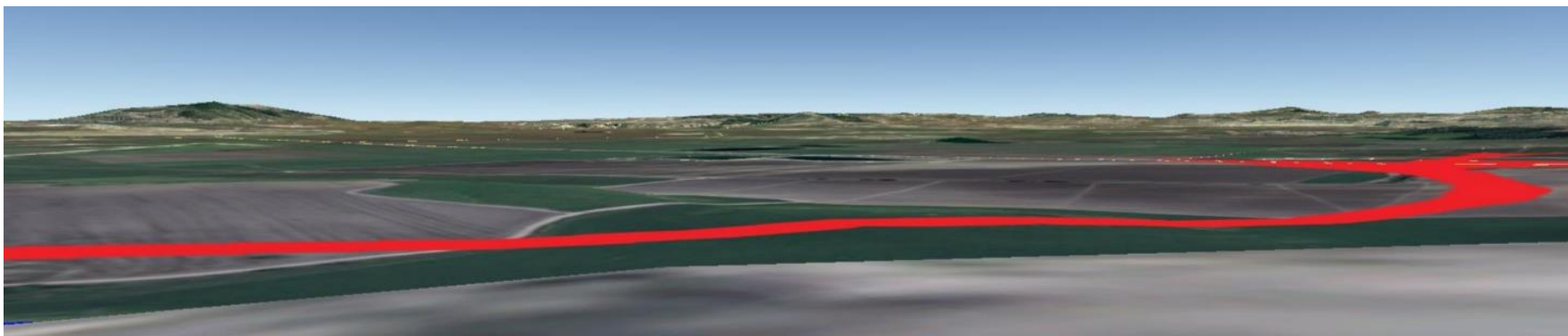


עין קובי

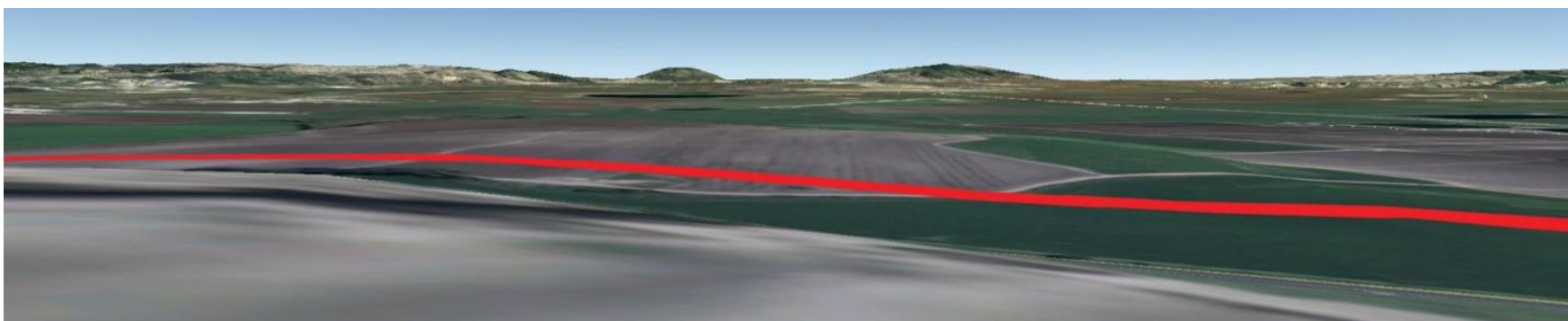




א. תכנית סימון מבטים



ג. מבט מהתצפית הדרומית לכיוון דרום



ד. מבט מהתצפית הצפונית לכיוון צפון

מבטים מהתצפיות הקיימות לכיוון כביש 66 המתוכנן

מועצה אזורית מגידו | תכנית מתאר כוללנית | ועדת היגוי 4 | יולי 2018



# קיבוץ גלעד

• קיבוץ גלעד מקדם תכנית מתאר לקיבוץ הכוללת הרחבה למגורים בשתי שכונות:

- שכונת הרפת
- השכונה המערבית

נערך תהליך תיאום לטובת התאמת התכנון של הקיבוץ לעקרונות התכנון כפי שגובשו בתכנית המתאר הכוללת

## עקרונות תכנון בתכנית המתאר הכוללת

מגורים – הרחבות אורגניות למרקם הקיים עם קליטה הדרגתית

❖ תיירות – הגדלת זכויות מקודמות לתיירות ב-3,450 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 – מוצע
  - שטח ציבורי – לב הקיבוץ
  - שטח פתוח
  - חניה מרוכזת
  - תעשייה
  - מלאכה
  - תעסוקה
  - משק
  - תיירות
  - מתקנים הנדסיים
  - ציר הליכה ראשי
  - ציר הליכה משני
  - שביל
  - שטח לשימור וטיפוח – 12635/ג פארק רמות מנשה
  - ליבה – תכנית אב למרחב ביוספרי
  - 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



חלופה עדיפה בכפוף לשינויים והתאמה לעקרונות התכנון המרחביים בתכנית המתאר הכוללנית

**פגישת תיאום ראשונה - 26.3.18**

הוצגה התכנית שמקדם הקיבוץ לצוות המתאר. החלופות נבחנו אל מול עקרונות המירקם הקיבוצי כפי שגובשו בתכנית המתאר הכוללנית.

| חלופה ב | כלים לתכנון במירקם הקיבוצי                                 | חלופה א |
|---------|--|---------|
|         | מרחב "נקי" מכלי רכב  |         |
|         | תעדוף הולכי רגל  |         |
|         | רציפות שטחים פתוחים ציבוריים ופרטים כיצורי מרקם            |         |
|         | תכנון מותאם לטופוגרפיה                                     |         |
|         | שימור תבנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בעקרונות התכנון ההיסטורי |         |
|         | פרצלציה א-רגולרית  |         |
|         | חזרה לעקרונות העמדה היסטוריים                              |         |



\*חלופה משופרת - חלופה שהוצעה ע"י צוות תכנית המתאר הכוללנית



חלופה עדיפה בכפוף לשינויים והתאמה לעקרונות התכנון המרחביים בתכנית המתאר הכוללנית

צוות התכנון העביר חוות דעת מפורטת על החלופה המועדפת להתאמת התכנון לעקרונות המירקם הקיבוצי.

| חלופה א'         | חלופה א  |
|------------------|--|
| חלופה א' משופרת* | כלים לתכנון במירקם הקיבוצי                                 |
|                  | מרחב "נקי" מכלי רכב  |
|                  | תעדוף הולכי רגל  |
|                  | רציפות שטחים פתוחים ציבוריים ופרטים כיוצרי מרקם            |
|                  | תכנון מותאם לטופוגרפיה                                     |
|                  | שימור תבנית הנוף של הקיבוץ ושימוש בעקרונות התכנון ההיסטורי |
|                  | פרצלציה א-רגולרית  |
|                  | חזרה לעקרונות העמדה היסטוריים                              |



\*חלופה משופרת – חלופת הקיבוץ כפי שהוצגה בוועדה המחוזית.



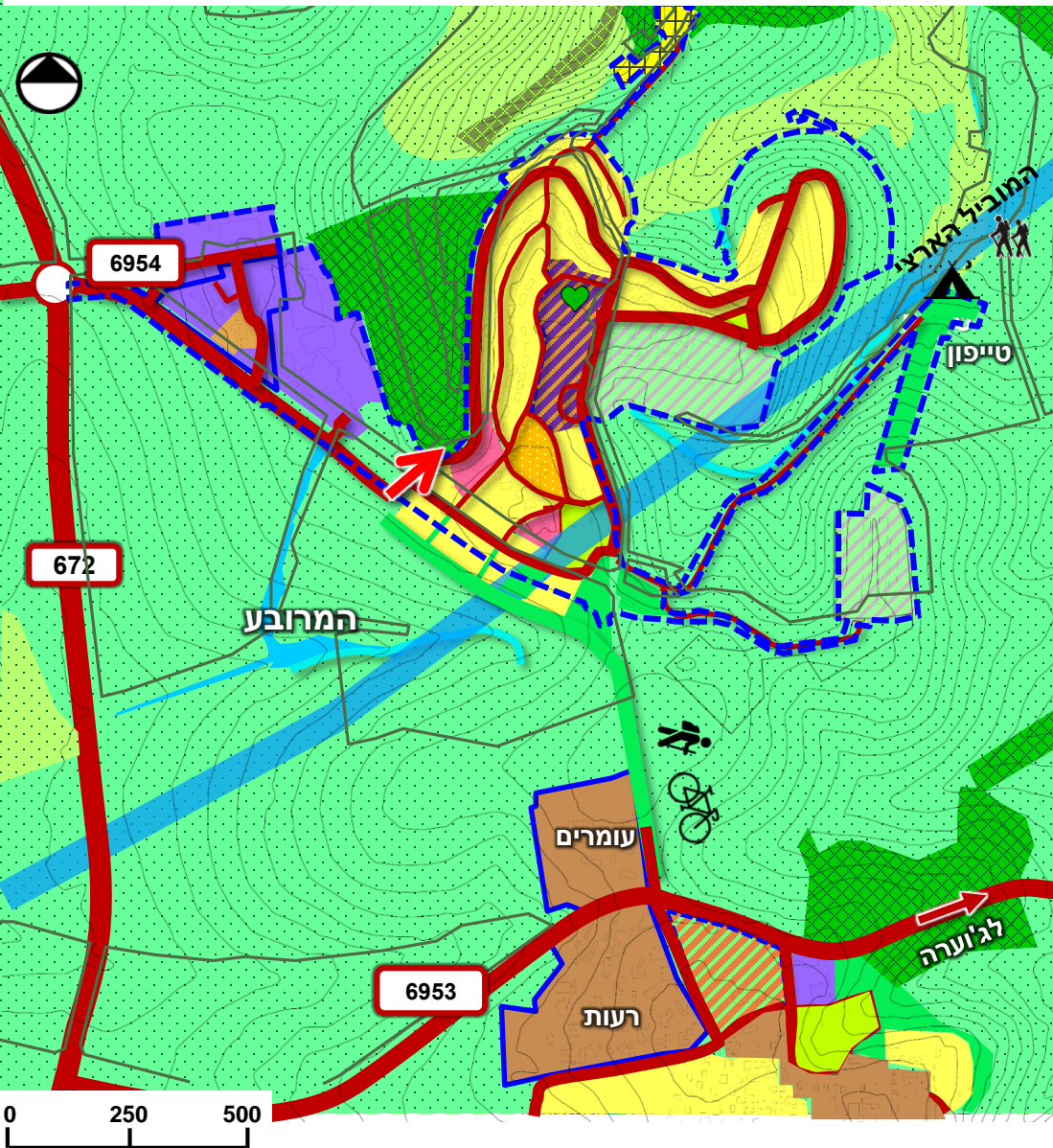
\*חלופה משופרת - חלופה כפי שהוצעה ע"י צוות תכנית המתאר הכוללנית לקיבוץ

- הקיבוץ עדכן את החלופה תוך התייחסות לעקרונות תכנון במירקם הקיבוצי, ביניהם תעדוף הולכי רגל, רציפות שטחים ירוקים ושבילים תכנון מותאם טופוגרפיה, חניות פריפריאליות ועוד.
- 27.6-18 – הצגת החלופה המעודכנת בדיון בוועדה המחוזית.
- מתוך החלטת הוועדה
  - היקף החניות הצטמצם ל-1.5 חניה לכל יח"ד, כולל חניית אורחים, ולא כפי שהיה מקובל בתקנים. החניות יתוכננו במקבצי חניות בלבד.
  - יש לבחן הוספת קומה על שטחים במרכז הישוב, ומבנה מדורג בעל 3-4 קומות בשיפועים הדרומיים.
  - רוחב דרך – תצומצם ככל הניתן, יוצג חתך עקרוני באופי כפרי ללשכת התכנון.
  - יש לשים דגש על תכנון באופי קיבוצי, הבינוי יתוכנן ב-"חזית גב" ולא "חזית מול חזית".



## קיבוץ רמת השופט

## רקע חלופה 4 בתכנית המתאר (מומלצת בועדת היגוי 3)



הקיבוץ העביר התייחסות לצוות תכנית המתאר הכוללנית כחלק מתפיסה תכנונית אסטרטגית שאושרה ע"י שיחת הקיבוץ וכחלק מתכנית האב המקודמת בקיבוץ.

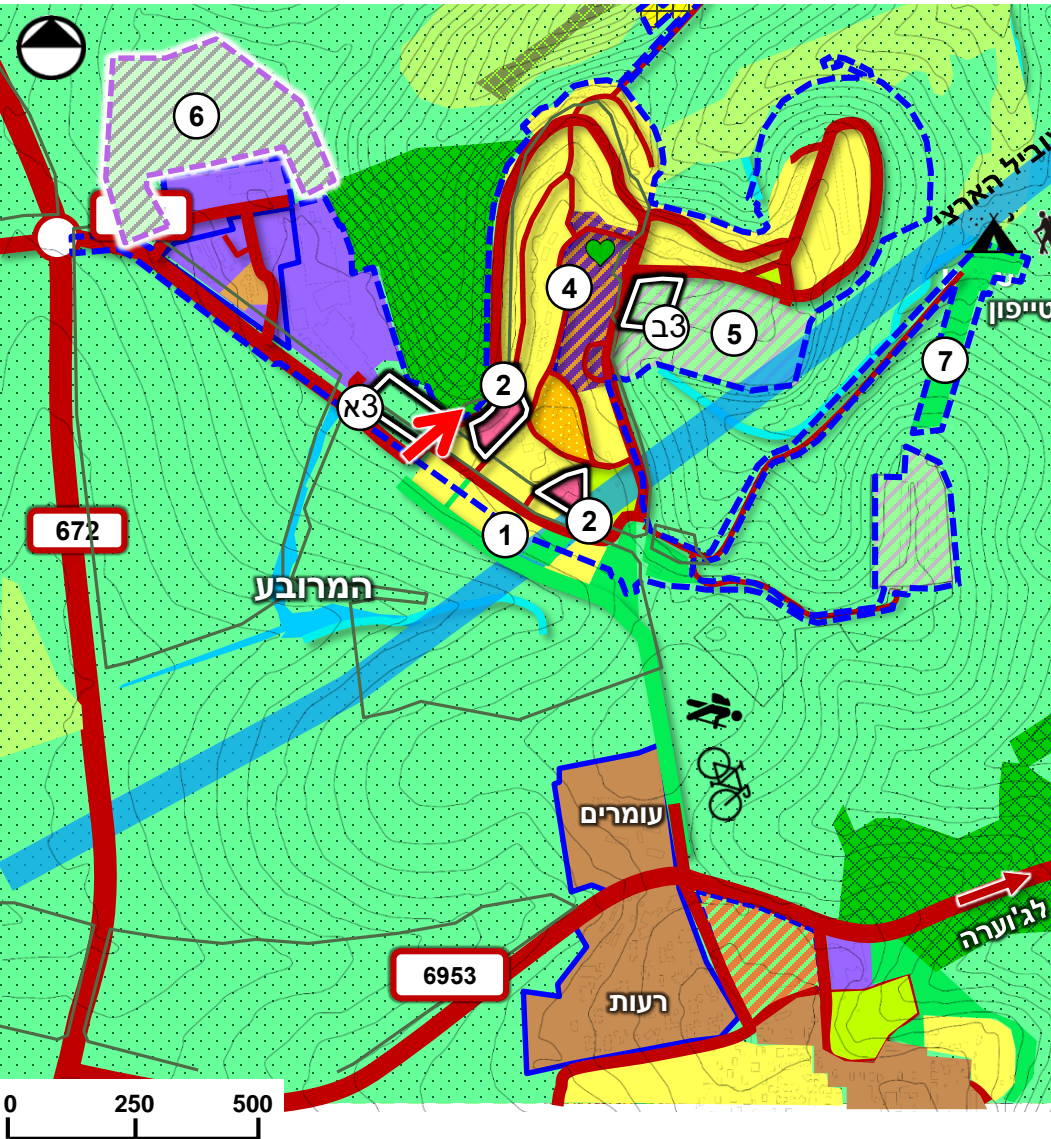
נערכה פגישת תיאום בה העלה הקיבוץ את הבקשות הבאות:

10.07.18

- 1 **קביעת עדיפות למיקום יתרת שטחי המגורים – קידום חלופת מגורים דרומית לאחר השלמת גבעת הלולים (58 יח"ד), סגירת כביש 6954 בצומת מפעלי העץ**
- 2 **קידום שני מתחמים ליח"ד קטנות (עד 55 מ"ר)**
- 3 **תעסוקה – הסדרת מתחמי תעסוקה להשכרה למטרות מלאכה קלה, אחסנה ומשרדים**
- 4 **מבנה חדר האוכל – שימוש משולב בחדר האוכל (קהילתי + שימוש מסחרי מוגבל אשר תואם את אופי המקום)**
- 5 **רפת – השארת הרפת במתכונתה הנוכחית עם אפשרות להרחבתה דרומה בתוך האזור המשקי**
- 6 **אזור התעשייה – הגדלת שטחי התעסוקה באזור התעשייה לכיוון צפון**
- 7 **טייפון-וויתור על הזכויות התיירותיות כשטח סחיר בהסכם מול רמ"י**

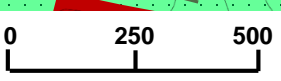


חלופה מוצעת בתכנית המתאר הכוללנית



| סוגיה | מענה בתכנית מתאר כוללנית  |
|-------|---|
| 1     | הרחבה למגורים   |
| 2     | מתחמים ליח"ד קטנות (עד 55 מ"ר)                                  |
| 3     | תעסוקה - הסדרת מתחמי תעסוקה להשכרה למלאכה קלה, אחסנה ומשרדים    |
| 4     | שימושים במבנה חדר האוכל   |
| 5     | הרפת במתכונתה הנוכחית-אפשרות להרחבתה דרומה בתוך אזור המשק       |
| 6     | הגדלת שטחי התעסוקה הגדלת שטחי התעסוקה באזור התעשייה לכיוון צפון |
| 7     | טיפון- וויתור על הזכויות התיירותיות כשטח סחיר בהסכם מול רמ"י.   |

- מקובל ומוטמע בחלופה.
- **תיאום עם נת"י את ביטול דרך 6854**
- **לדין - האם לשנות יעוד תיירות למגורים עבור יח"ד קטנות (במסגרת יח"ד קטנות המותרת לקיבוץ)**
- תוספת מוצעת: 15.3 ד' בשטח המחנה.
- הקיבוץ בוחן חלופה נוספת לשטחי התעסוקה במבוא כרמל.
- **שטח 3ב - לדין**
- **לדין**
- מקובל - השארת הרפת במתכונתה עם אפשרות להרחבה דרומה בתחום המשקי
- פיתוח שטח בייעוד משק לתעשייה חקלאית כלל מועצתית (בית אריזה, 38 ד' ומרכז מזון 30 ד').
- הקיבוץ תומך - בלבד שהשטח לא יגרע משטחי התעסוקה של הקיבוץ.
- **חשיבות רבה לאתר כמבואה-קמפינג, כחלק ממערך תיירות וטיילות כלל מועצתי,**

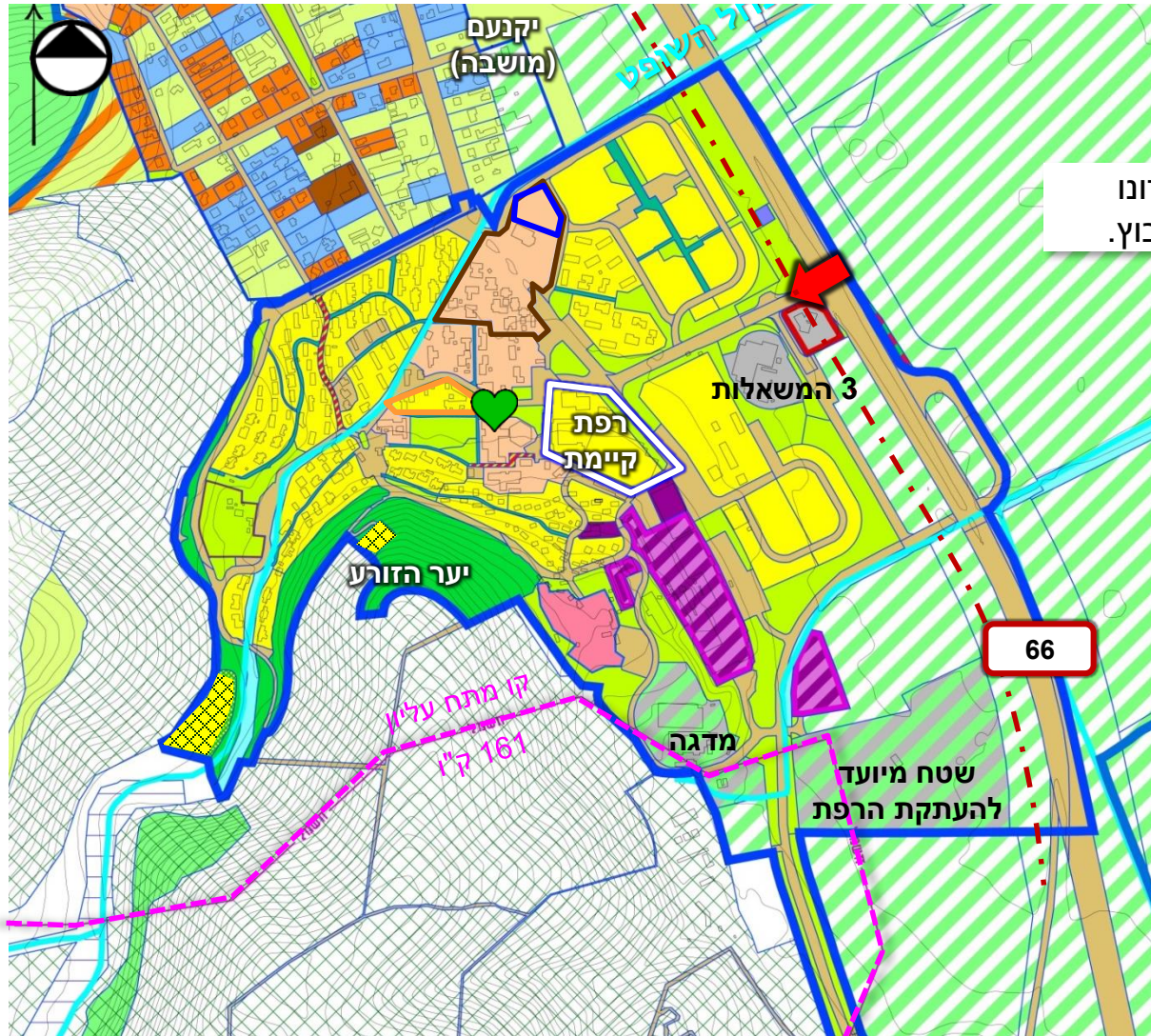




## קיבוץ הזורע

## רקע תכניות מפורטות מאושרות

- קיבוץ הזרע העביר התייחסות לצוות תכנית המתאר הכוללנית ובה פירוט של צרכים נוספים של הקיבוץ.



פגישת תיאום עם הקיבוץ בה נדונו הסוגיות והבקשות שהעלה הקיבוץ.

26.06.18

1 הסדרת יעוד יעוד קרקע עבור מרכז סיעודי

2 הסדרת תוספת שימושים למשרדים באתר שלוש המשאלות

3 הרחבת שימושים תעסוקתיים באזור מבני ציבור

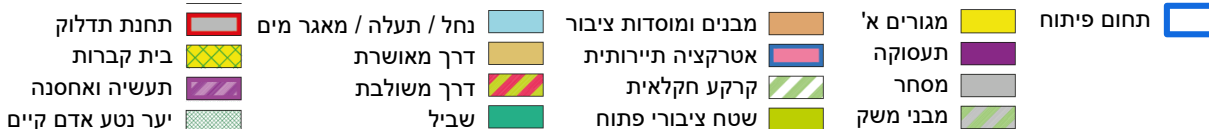
4 שיפור ניצולת שטח לבניה ע"י הסטה נקודתית של תוואי גישה עתידי לישוב

5 הרחבת אזור התעשייה

6 הרחבה של יעוד מבני משק עבור פיתוח ענף המדגה

7 הסדרת תכנית עבור חוות הלולים

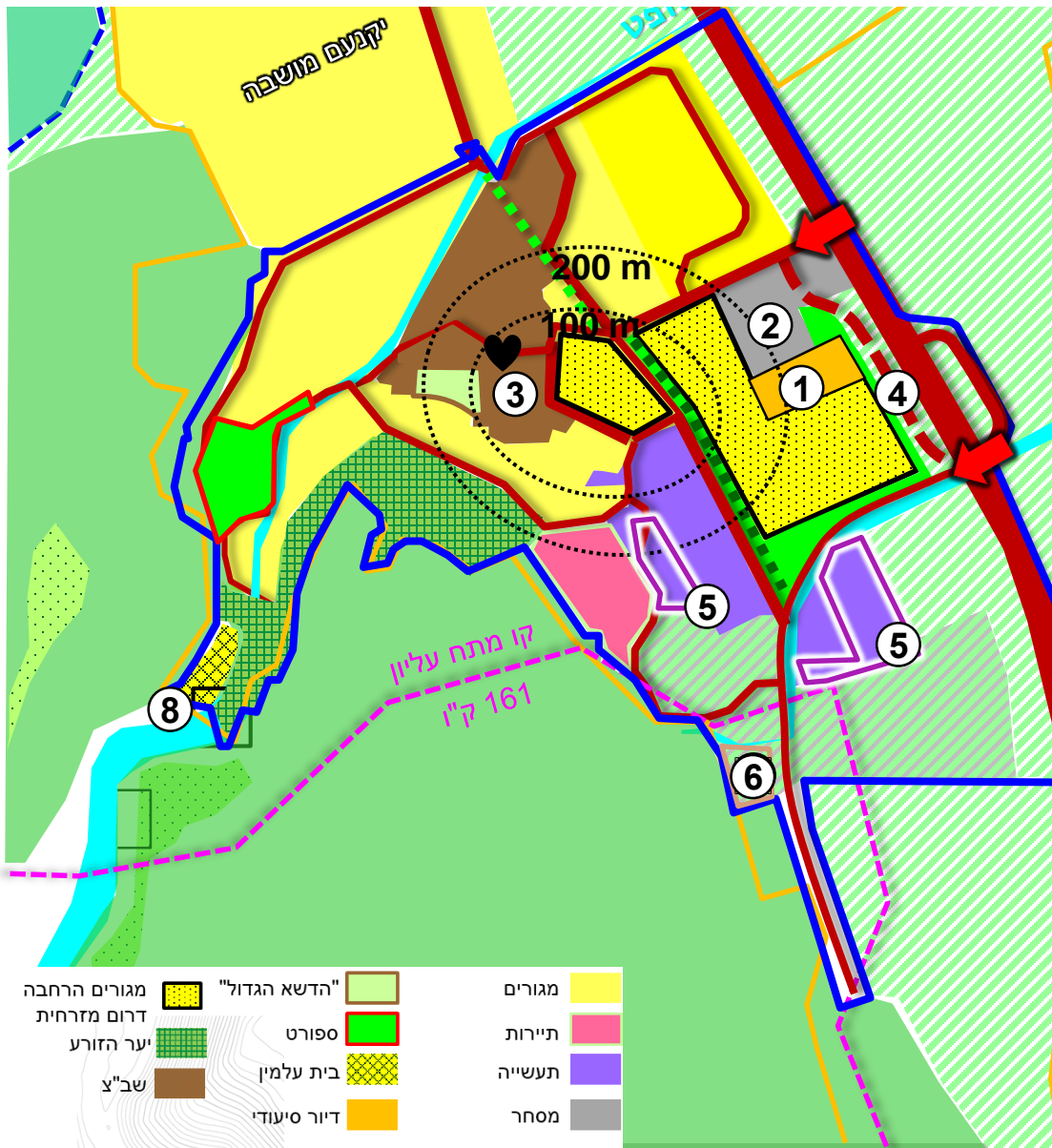
8 הרחבת בית העלמין





# קיבוץ הזרע | סיכום מענה תכנית המתאר הכוללנית לסוגיות שהעלה הקיבוץ

חלופה מוצעת בתכנית המתאר הכוללנית – מעודכנת בהתאם לפגישת התיאום עם הקיבוץ



| מספר | סוגיה  | מענה בתכנית מתאר כוללנית                                       |
|------|--|--|
| 1    | הסדרת יעוד קרקע עבור מרכז סיעודי                                 | בכניסה (כ-10 ד') ולהותיר את לב הקיבוץ כשטח עם שימושים ציבוריים |
| 2    | הסדרת תוספת שימושים ל"משרדים" באתר שלוש המשאלות                  | שילוב שימושים חדשים: משרדים, חממות טכנולוגיות בזיקה לחקלאות    |
| 3    | הרחבת שימושים תעסוקתיים באזור מבני ציבור                         | פעילויות ציבוריות / קהילתיות שישמרו על אופיים הציבורי          |
| 4    | שיפור ניצול שטח לבניה ע"י הסטה נקודתית של תוואי גישה עתידי לישוב | שינוי תוואי מאושר - הסתה מזרחה לגמישות תכנונית בשטחי המגורים   |
| 5    | תוספת מוגבלת של שטחים ביעוד תעשייה                               | הרחבת אזור התעשייה ב-24 ד' בהתאם לצרכי הקיבוץ                  |
| 6    | הרחבה קטנה של יעוד מבני משק עבור פיתוח ענף המדגה                 | תוספת שטח משק להרחבת מדגה תעשייתי קיים - 7.5 ד                 |
| 7    | הסדרת תכנית עבור חוות הלולים                                     | הימנעות מפיתוח חקלאות בע"ח במבנים בשטח העמק,                   |
| 8    | הרחבת בית העלמין   | מענה במסגרת השטח המאושר  |



**יקנעם (מושבה)**

# יקנעם (מושבה) | חלופות לבית הורים קהילתי

## בית הורים קהילתי - "בית לדורות" ?

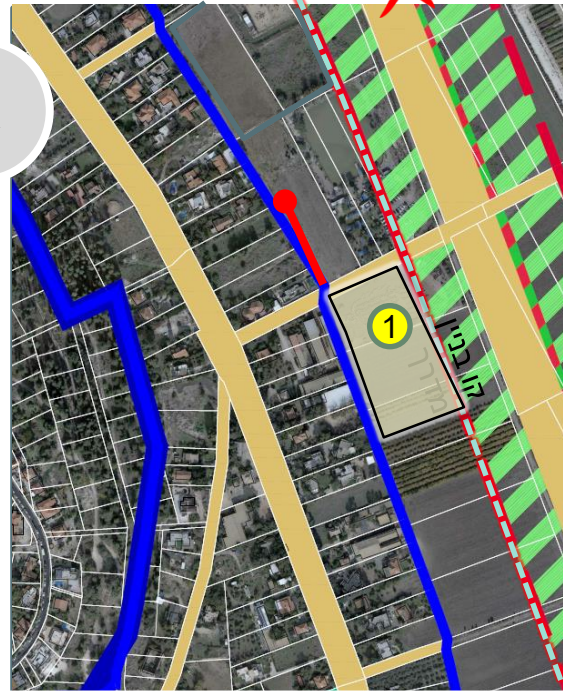
|         |          |       |
|---------|----------|-------|
| 50 יח"ד | 6 יח"ד/ד | 11 ד' |
|---------|----------|-------|

### חלופה 2 ?



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

### חלופה 1 X



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

**החלטת ועדת היגוי 3:** תיבחן חלופה נוספת למיקום בית ההורים (דיור מוגן) במקום מרכז המזון



- קרקעות בבעלות אגרא
- חלופות לשטח מרוכז למבני משק
- תיכון מוצע
- מגורים
- תעסוקה
- מבני משק
- חקלאי
- שב"צ
- בית עלמין



# יקנעם (מושבה) | חלופות לבית הורים קהילתי

בית הורים קהילתי - "בית לדורות" ?

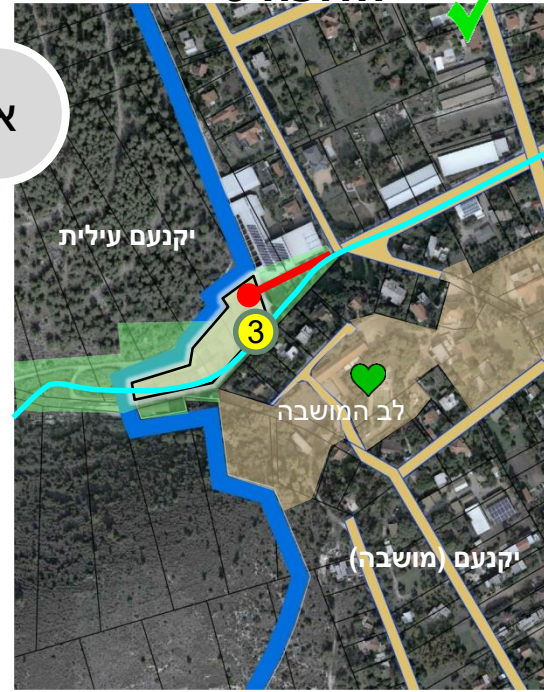
50 יח"ד

6 יח"ד/ד

11 ד'

חלופה 2

חלופה 3



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

- צמוד ללב המושבה
- צמוד לרפת קיימת
- סה"כ 6 דונם
- שטח במופר - מרכז מזון קיים
- בייעוד שצ"פ
- נחל קרת עובר בגבול הדרומי של הישוב

חלופה מועדפת - פגישה תיאום עם אגרא 4.7.18

- מגורים
- תעסוקה
- מבני משק
- חקלאי
- שב"צ
- בית עלמין
- קרקעות בבעלות אגרא
- חלופות לשטח מרוכז למבני משק
- תיכון מוצע



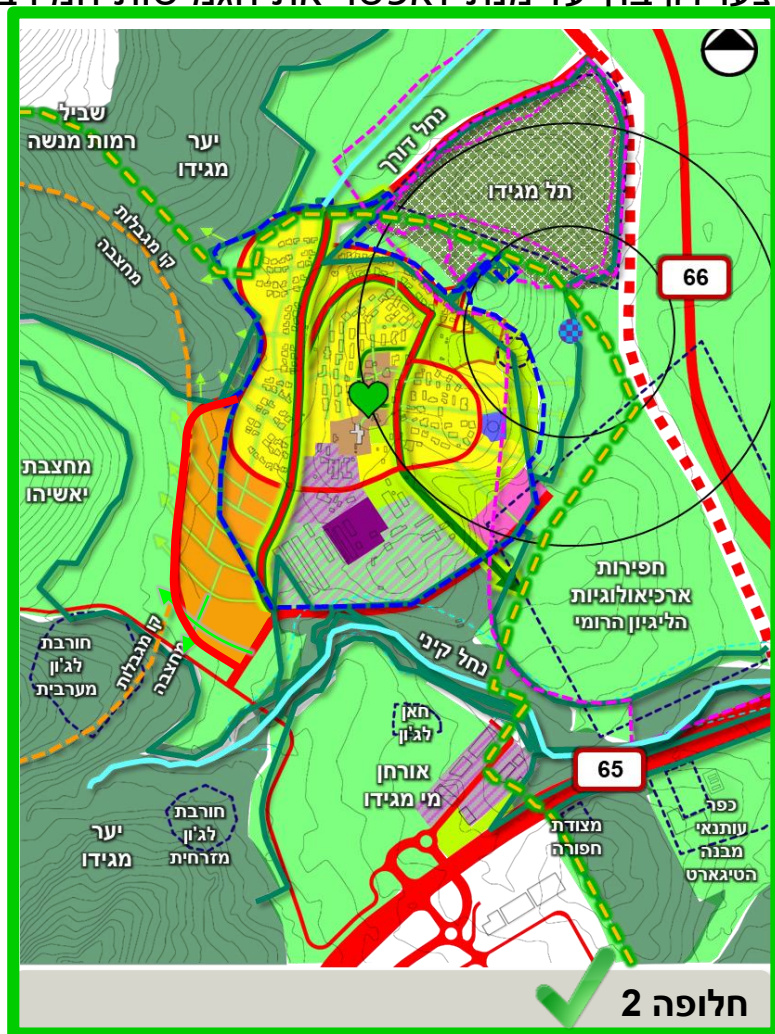


## קיבוץ מגידו

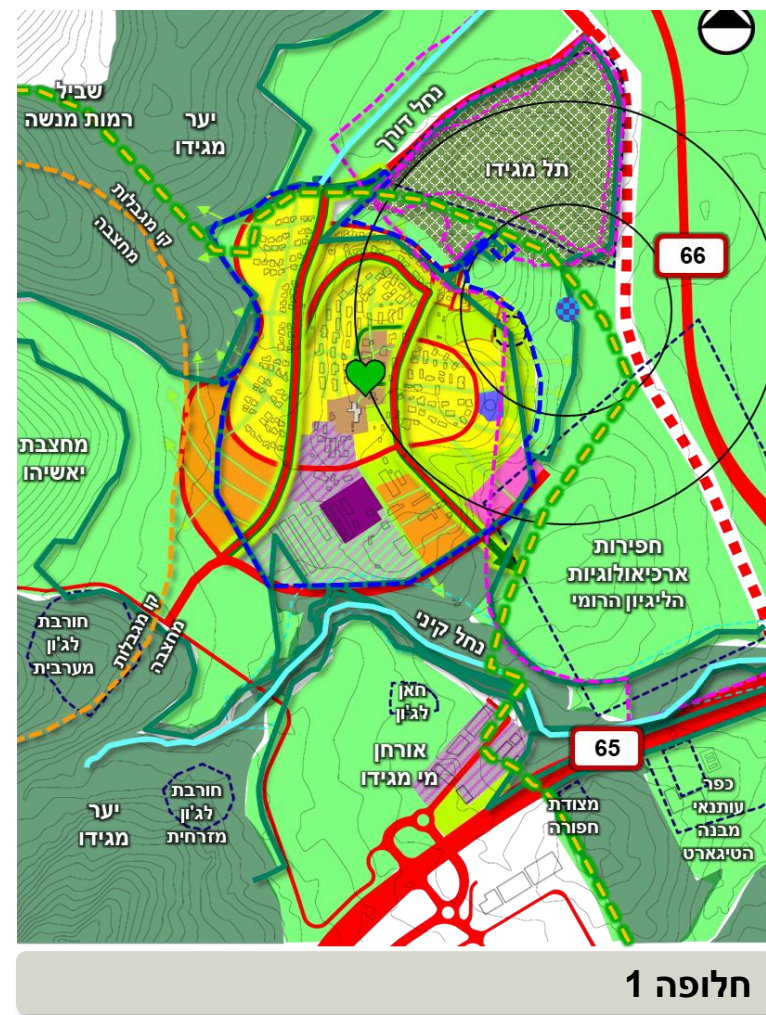


## סובב מגידו – מתוך החלטת ועדת היגוי 3

צוות התכנון ישלב במסמכי התכנית הכוללנית את שתי החלופות שהוצעו לקיבוץ על מנת לאפשר את הגמישות המירבית.



חלופה מומלצת



חלופה 1

