

תכנית מס' 0739110-254

מועצה אזורית מגידו
תכנית מתאר כוללנית
ועדת היגוי 5

4.11.2019

ראש המועצה	איציק חולבסקי	
יו"ר ועדת ההיגוי, מנהל אגף לתכנון מקומי, מנהל התכנון	אהוד יוסטמן	
מנהלת פיתוח יישובים וקהילות	אורית פרום	מועצה אזורית מגידו
מתאמת מרחב ביוספרי	הגר ראובני	
מנכ"ל חברה כלכלית	איל רום	
מהנדס המועצה	ברוך שמיר	
מתכנן מחוז צפון	יהונתן כהן ליטאנט	מינהל התכנון
ראש צוות מערבי, מחוז צפון	ויקי אליאשקביץ'	
אגף תכנון מקומי	מיכל אמיתי, ורד ספיר חוף	
מהנדסת הוועדה המרחבית יזרעאלים	אורית כהן	ועדה מרחבית
ראש המועצה המקומית מעלה עירון	מוסטפא אגבריה	רשויות וועדות תכנון גובלות
ראש המועצה האזורית חוף הכרמל	אסף איזק	
ראש העיר, יקנעם עילית	סימון אלפסי	
ראש העיר עפולה	אבי אלקבץ	
ראש המועצה האזורית עמק יזרעאל	אייל בצר	
מהנדס העיר יקנעם עילית	דני גולדברג	
מהנדס הועדה המקומית חוף הכרמל	אסף וחנר	
הועדה המקומית ואדי עארה-עירון	עמאד חאג' פרח	
ראש המועצה המקומית בסמ"ה	ריאד כבהא	
ראש העיר אום אל פחם	סמיר מאחמיד	
ראש המועצה האזורית גלבוע	עובד נור	

מהנדס הועדה המקומית גלבוע	איתן ענבר
מהנדסת הועדה המקומית אלונה-מנשה	לאה פרי
ראש המועצה האזורית מנשה	אילן שדה
ראש המועצה האזורית אלונה	אריה שרון
משרד החקלאות	רענן אמויאל
קרן קיימת לישראל	עמרי בונה
משרד הכלכלה	מירב בטט
רשות הטבע והגנים	גיל בן נון
משרד התיירות	סיגל בן עוז
משרד התחבורה	הראל דמתי
רשות מקרקעי ישראל	עידית הוברמן
משרד התשתיות	דורית הוכנר
רשות המים	אורלי זיו
רשות ניקוז ונחלים כרמל	משה יזרעאלי
משרד הבריאות	ברכה כהן
המשרד להגנת הסביבה	אליאור ליאב
רשות העתיקות	ערן מורדוכוביץ
משרד הביטחון	אומרי צ'יפרוט
משרד החינוך	גנאדי קמנצקי
משרד הבינוי והשיכון	ישי רובין
החברה להגנת הטבע	לירון שפירא

רשויות וועדות תכנון גובלות

משרדי ממשלה ורשויות ממשלתיות



ניהול אינטגרטיבי
 הוית ריכטר-סיטילינק

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

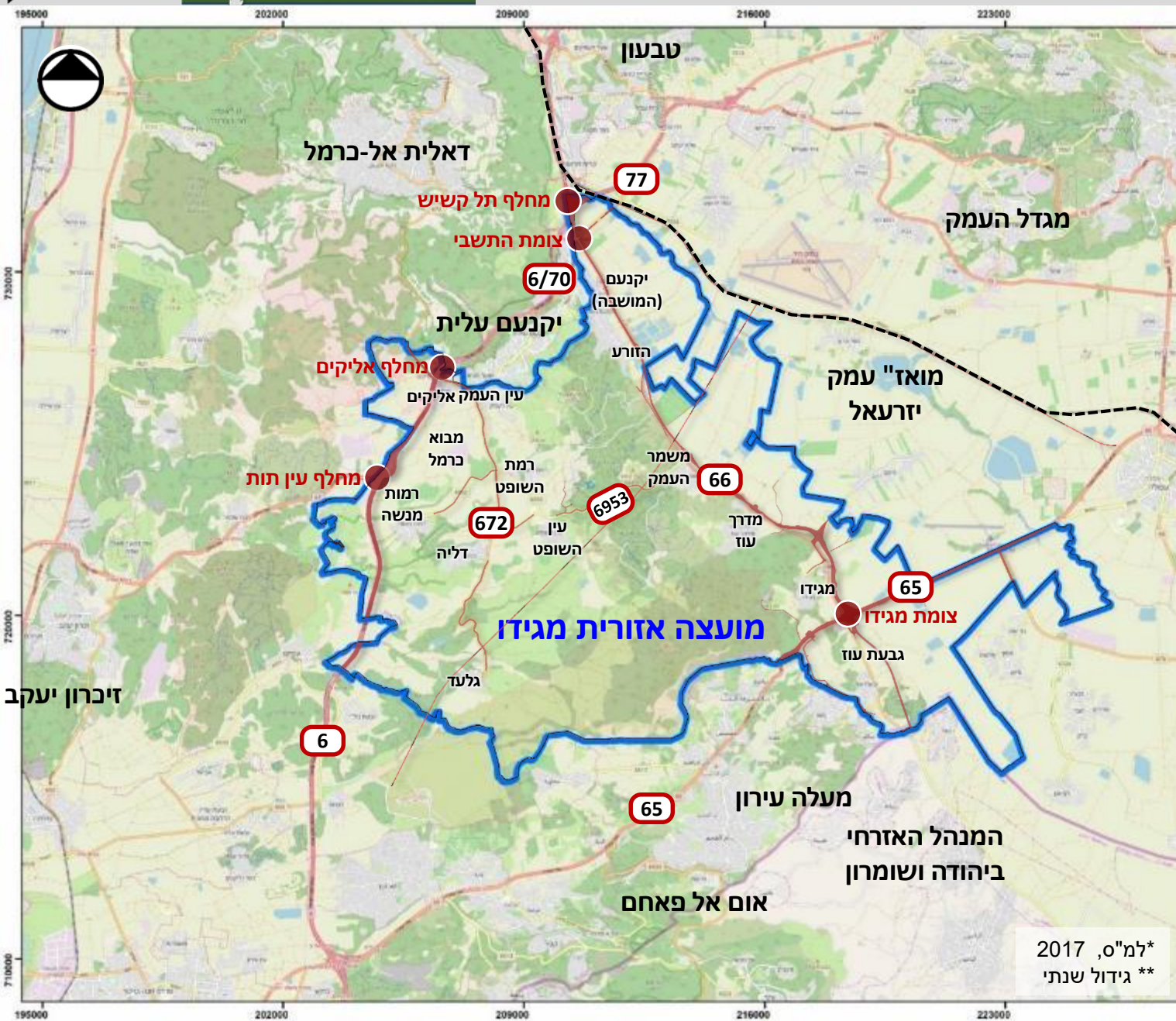
שיתוף הציבור (מודוס)
 אמיתי הר לב,
 עירא עברי



תכנון פיזי - רוזי פישילביץ', מיכל ארזי
נוף - טלי טוך, נילי מאור
תנועה ותחבורה – סלבה יודשקין, שירן מרום
כלכלה - אהוד חסון
חברה - הוית ריכטר (סיטילינק)
סביבה וקיימות - אייל קליידר
תיירות - דלית גסול
תשתיות מים וביוב וניקוז – דוד ילוז, עדי מילשטיין
שימור - גלי גלעדי
חקלאות – לירון אמדור

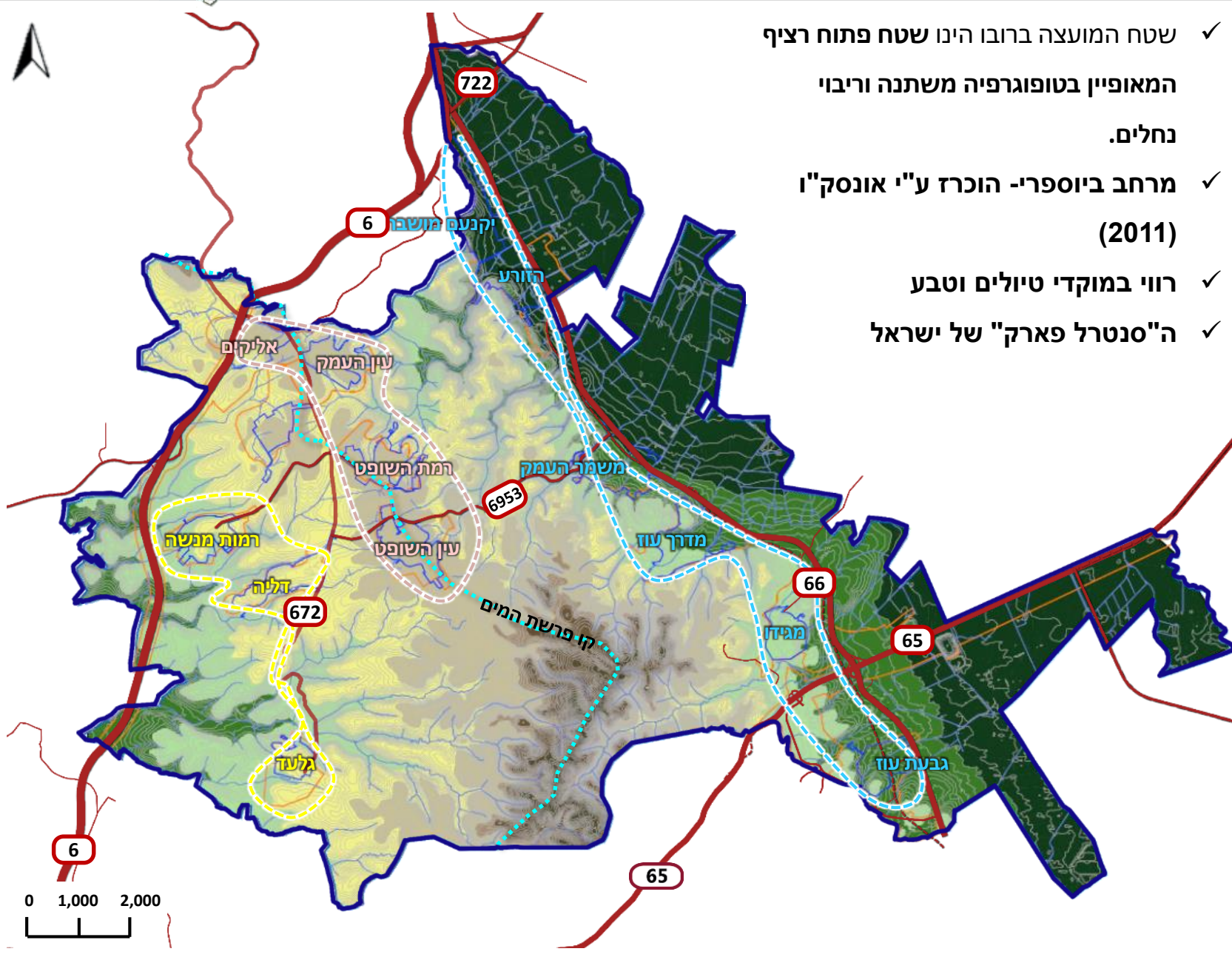
צוות התכנון

רקע ומיקום במרחב



*למ"ס, 2017
** גידול שנתי

מחוז	צפון
ועדה מרחבית – עצמאית	יזרעאלים
ישובים	13
אוכלוסייה (2016)	11,600
קיבולת אוכלוסייה מאושרת/ בתהליך	20,360
קיבולת אוכלוסייה מוצעת בתכנית המתאר	25,000
תחום שיפוט	173,420 ד'
ייחוד	מרחב ביוספרי
דירוג חברתי כלכלי	7
אחוז גידול אוכלוסייה	+0.2%



- ✓ שטח המועצה ברובו הינו שטח פתוח רציף המאופיין בטופוגרפיה משתנה וריבוי נחלים.
- ✓ מרחב ביוספרי- הוכרז ע"י אונסק"ו (2011)
- ✓ רווי במוקדי טיולים וטבע
- ✓ ה"סנטרל פארק" של ישראל

ישובי העמק

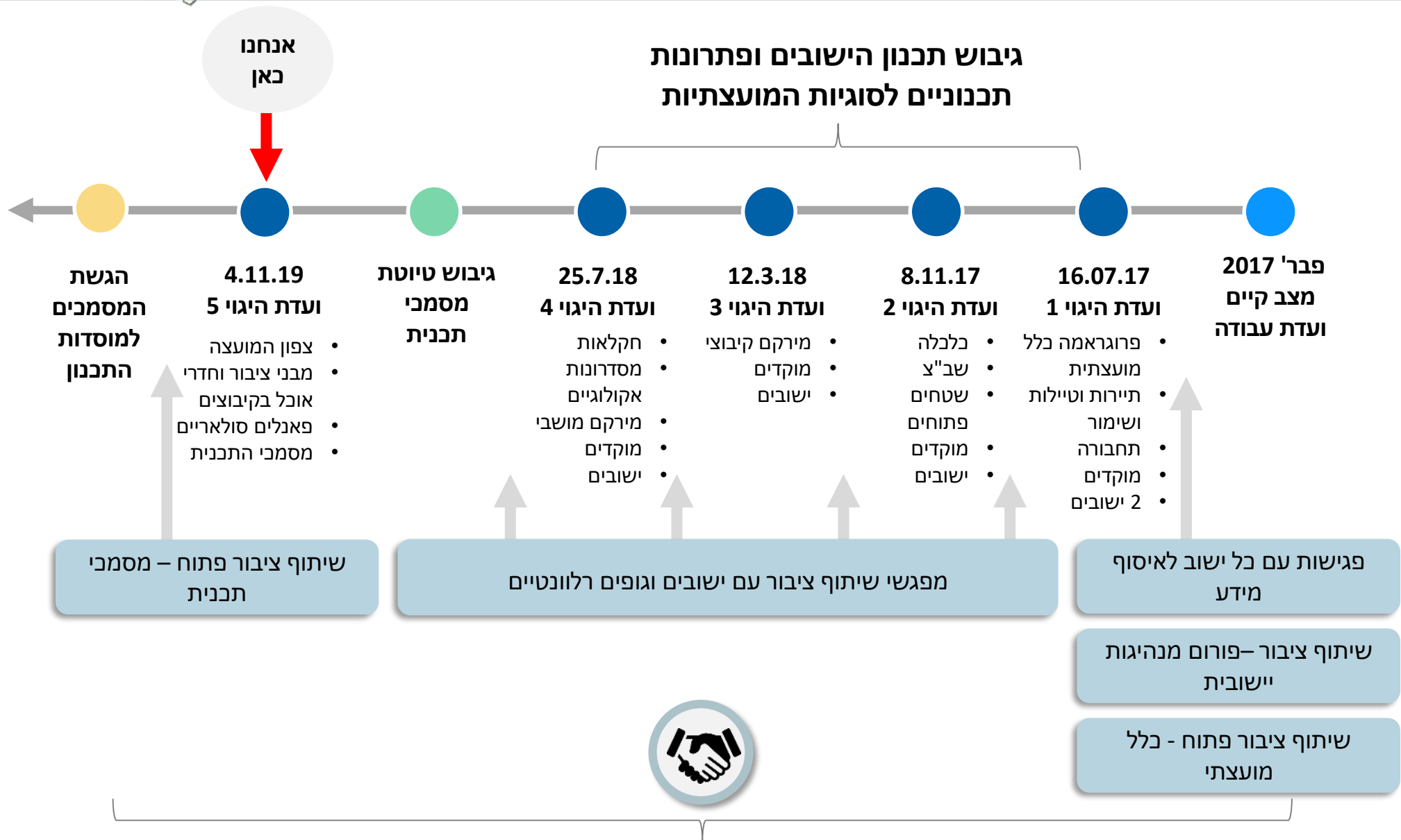
- שטח מישורי
- מרביתם עם דופן מזרחית בטופוגרפיה מוגבהת
- משבצת חקלאית אחודה ומישורית
- שטח חקלאי צמוד מעבר לכביש 66
- כביש 66 – גבול פיתוח

ישובי הרמה

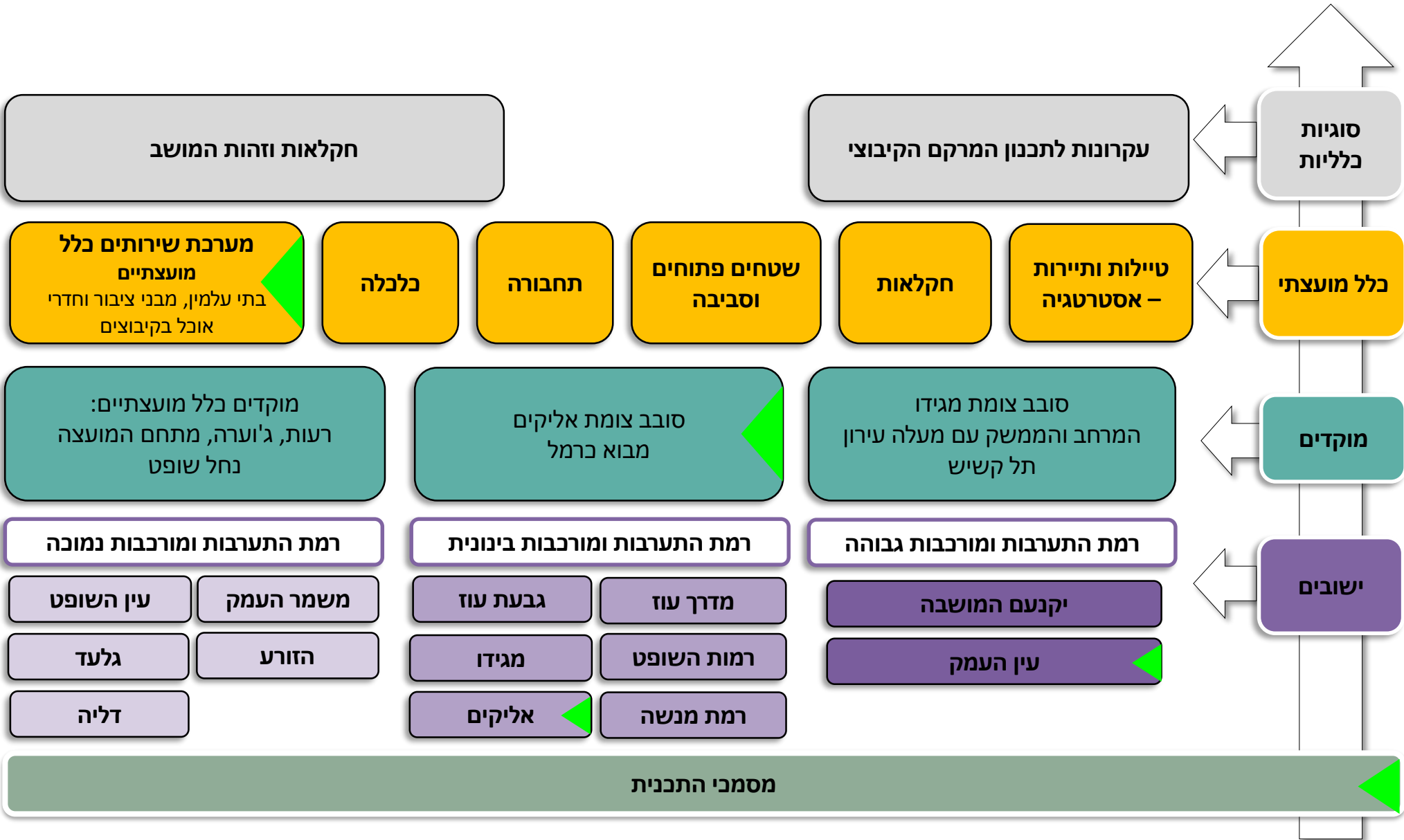
וישובי גב ההר

- מיקום על שלוחות – מוגבלים בפיתוח
- משבצת חקלאית לא רציפה
- קושי לקיים חקלאות בשל סחף קרקע

גובה מיני'	גובה מקס'	
80	30	
130	80	
180	130	
230	180	
280	230	
300	280	
395	300	



תהליכי היזברות עם נציגי הישובים ומפגשי שיתוף ציבור פתוחים – כחלק מבסיס שיתופי של קבלת החלטות בהסכמה במועצה

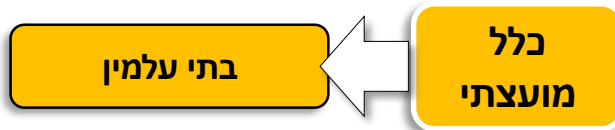
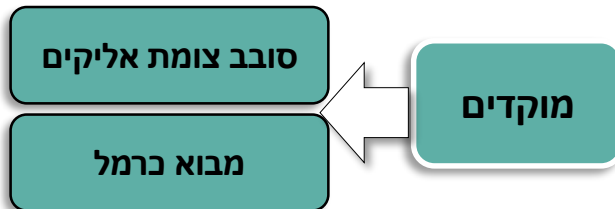
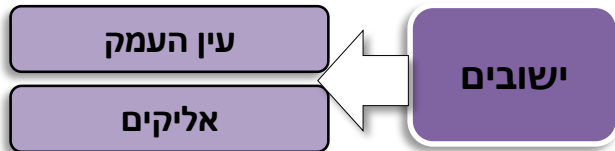


- גובשה טיוטת מסמכי תכנית המתאר הכוללנית לכל שטח המועצה והועברה להתייחסות ישובי המועצה, למעט ישובי צפון המועצה.
- בשבועות האחרונים התבהרה תמונת המצב לגבי יקנעם עילית, ועל בסיסה גובשה התכנית לצפון המועצה.

השלמת נושאי רוחב נקודתיים

השלמת תכנון לצפון המועצה

סיכום התכנון המוצע דרך מסמכי התכנית



מבני ציבור וחדרי אוכל בקיבוצים

פאנלים סולאריים

מבנה חדר האוכל

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

מבנה בעל חשיבות קהילתית וחברתית, המשמש לפעילויות נוספות מלבד אכילה: אולם רב תכליתי, מקום לאסיפות חברים, להצגות, בית קולנוע, אולם מופעים, חגים ואירועים, תערוכות ועוד.



קיבוץ רמת השופט



קיבוץ הזורע

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



והיום

חדר אוכל רמת השופט | 2017



אז

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



המבנים המרשימים התרוקנו מתוכן ומפעילות

שינוי באורחות החיים בקיבוצים

בקשת הישובים: שילוב שימושים עסקיים לצורך החייאתם ותחזוקתם



✓ **המבנה ישמור על מקומו כמרכז החברתי וקהילתי של הקיבוץ ויכלול שימושים ציבוריים-קהילתיים בלבד**

- **שימושים ציבוריים אפשריים:** חדר אוכל, חדרי חוגים, אולם הרצאות וכנסים, ספריה, מועדון נוער, מועדון לקשיש וכד'
- **שימושים חברתיים-קהילתיים שניתן ל"מסחר" ולהפנות גם החוצה על מנת לאפשר את תחזוקת המבנה (כגון קייטרינג, חוגים, יוגה) על בסיס החלטת רפ"ד (1472) והרחבת השימושים האפשריים בה.**

שילוב השימושים בחדר האוכל יעשה תוך שמירה על עקרונות התכנון הבאים:

- ✓ השימוש העיקרי במבנה יהיה ציבורי
- ✓ קשר פיזי ונופי בין המבנה לדשא הגדול
- ✓ ללא גידור בין המבנה לרחבות הציבוריות והדשא
- ✓ שימור המבנה
- ✓ שמירה על קומת כניסה ציבורית
- ✓ עירוב שימושים במינן מוגבל
- ✓ ללא שימושים שדורשים כלים כבדים
- ✓ המנעות משימושים הצורכים הרבה חניה

שטח מבני הציבור בקיבוצים משמש לצרכי ציבור ופעילות קהילתית

חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, קהילה, חדרי אוכל, חוגים, מועדוניות וספריות, בתי מלאכה קיבוציים, שצ"פים, ספורט ונופש...

**התרוקנות מבני מוסדות הקיבוץ
שאינם משמשים עוד למטרתם
המקורית**
מכבסה, מסגריה, נגריה, בתי ילדים ...



שינוי באורחות
החיים בקיבוצים

המלצת תכנית המתאר לשימושים המתאימים בחללים הריקים בהתאמה לאורחות החיים בהווה

- ✓ השימוש הציבורי יהיה השימוש העיקרי במבנה
- ✓ שילוב מסחר מקומי בהיקף מוגבל כתוספת בינוי או ע"י ניצול החללים שאינם בשימוש במבנים המתרוקנים – עד סה"כ 1,000 מ"ר בישוב.
- התבססות על זכויות קיימות ומבנים קיימים
- דוגמאות לשימושים אפשריים לשילוב במבני מוסדות ציבור
 - מסחר נלווה לשירות מבני הציבור כמו קפיטריות ומזנונים
 - מסחר נלווה לתיירות, גלריות, מוזיאון, מרכז מבקרים ושוק איכרים
 - תיירות חקלאית בהיקף מוגבל (ללא לינה)
 - יחידות דיור קטנות וחדרי ארוח

מועצה אזורית מגידו מתפקדת כמרחב ביוספרי השומר על האיזון שבין אזור המחיה למערכת האקולוגית הסובבת על בסיס הסכמות. האנרגיות המתחדשות מאפשרות את שימור האוויר הנקי מחד, אך יש להן מחיר סביבתי, בדמות פגיעה במערכות אקולוגיות.

תמ"א 10 ד 10

שטח פרוייקט סולארי: 10% משטח המשבצת או 300 ד', הנמוך מביניהם



הוראות שעה של מועצת מקרקעי

ישראל הקצאת קרקע לפרויקט

משותף בתחום משבצת חקלאית

- שטח מקסימאלי לפרוייקט של כמה ישובים – עד 1,050 ד'
- שטח מקסימאלי לכל ישוב – 250 ד'
- הפקדת התכנית עד 30.6.2020

בין ההשלכות של חוות סולאריות – מתחם מגודר על שטחים נרחבים, מצמצם שטחי עיבוד חקלאי, קוטע ומצמצם את שטח המחיה של בע"ח, ועם פוטנציאל לפגיעה נופית

בחינת מיקום תשתיות אנרגיה מתחדשת מול קרקע חקלאית, נוף ומורשת



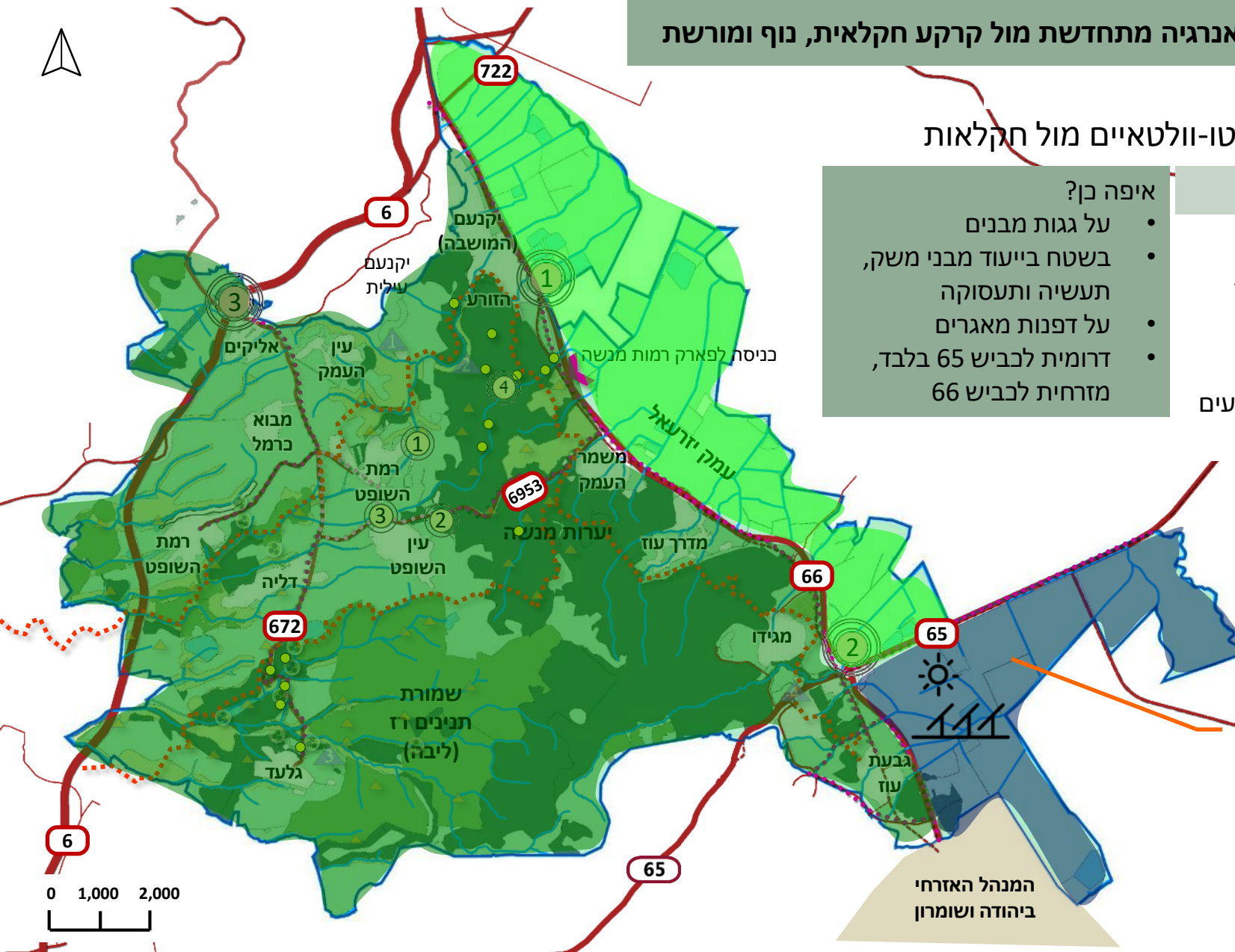
שדות פוטו-וולטאיים מול חקלאות

איפה לא?

- מזרחית לכביש 66 – עמק יזרעאל (מכלול נופי וקרקע חקלאית רציפה)
- מערבית לכביש 66 – אזור ההר, פוטנציאל לגידול מטעים לא במכלול נופי

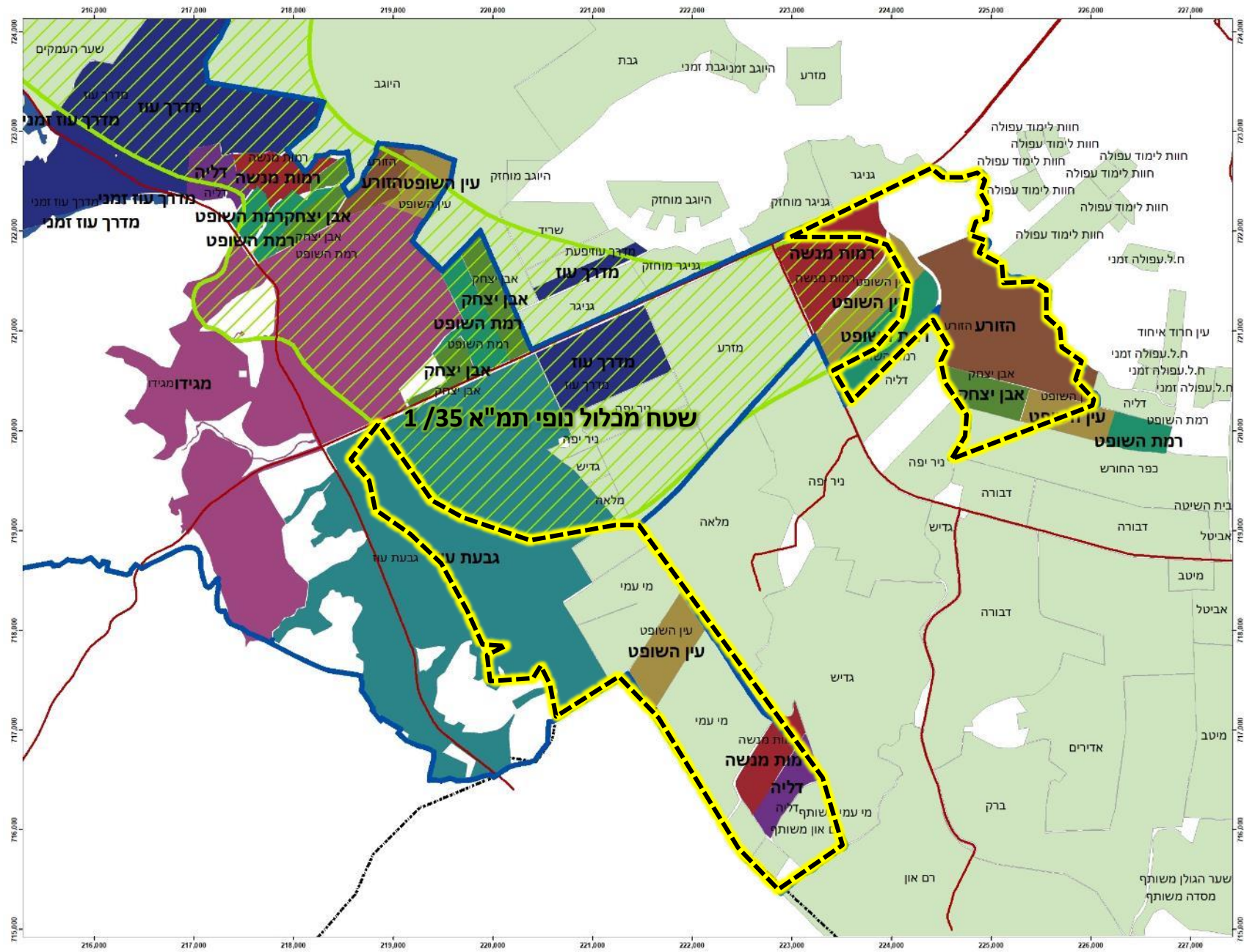
איפה כן?

- על גגות מבנים
- בשטח ביעוד מבני משק, תעשייה ותעסוקה
- על דפנות מאגרים
- דרומית לכביש 65 בלבד, מזרחית לכביש 66



מיקום התאים הפוטו-וולטאים יקבע בהתאם לעקרונות של צמידות דופן לגדר הפרדה, צמידות דופן לפיתוח והצמדות לתשתיות קיימות ומתוכננות.

המנהל האזרחי
ביהודה ושומרון

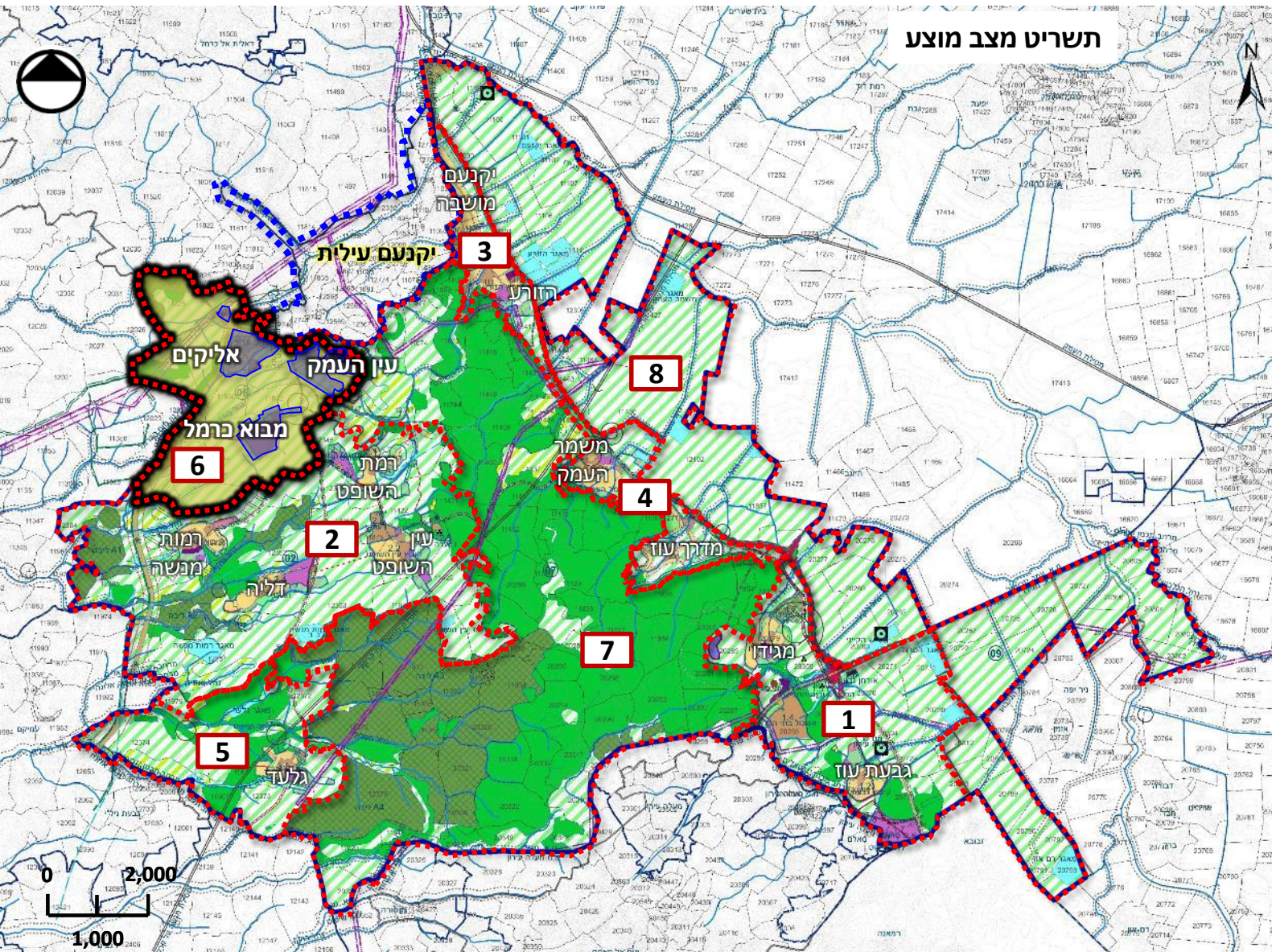


תחום החיפוש נות מענה לישובי המועצה :

1. הזורע
2. גלעד
3. עין השופט
4. רמת השופט
5. דליה
6. גבעת עוז
7. רמות מנשה

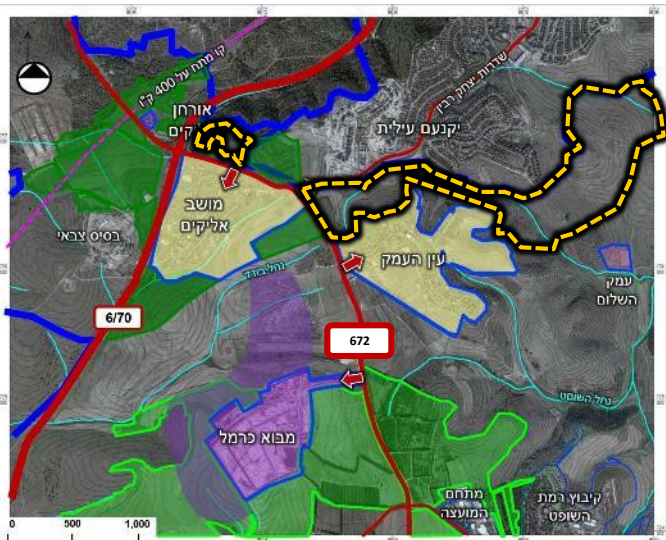


מתחם 6 – צפון המועצה, הוחרג ממסמכי התכנית עד לגיבוש חלופה להרחבת יקנעם עילית



6	מתחם צפוני	<ul style="list-style-type: none"> • אליקים • צומת אליקים • עין העמק • מבוא כרמל
---	------------	--

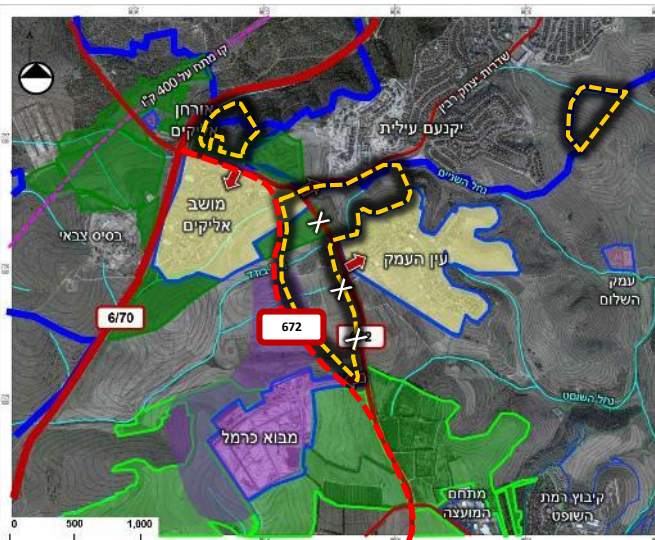
- מתחם צפון המועצה כולל שני ישובים: מושב אליקים ועין העמק, ושני מוקדים כלל מועצתיים: מבוא כרמל ואורחן אליקים.
- המתחם גובל ביקנעם עילית, אשר פתחה במהלך להרחבת תחום השיפוט שלה על חשבון שטחי צפון המועצה, להוספת כ- 5,000 יח"ד לעיר. במסגרת זו נבחנו שלוש חלופות להרחבת יקנעם עילית. בימים אלה מקודמת חלופה מצומצמת (חלופה 3), הנמצאת בדיונים בין המועצה לבין עיריית יוקנעם – פיתוח צמוד דופן מדרום ליקנעם עילית: בגבעה מעל עמק השלום, בתווך בין העיר לבין עין העמק ובמתחם סמוך לכבישים 6 / 672



חלופה 3 – בדיון בין המועצה לעיריית יקנעם

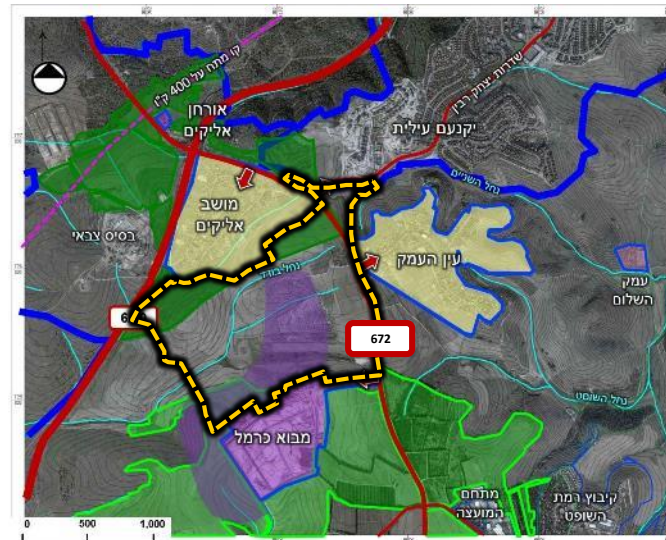
- קיבולת יח"ד – 4,600
- שטח (ברוטו) - 1150 ד'
- צפיפות - 8 יח"ד/ד'
- שטח (נטו) - 575 ד'

חלופה מקודמת



חלופה 2 – חלופת משרד החקלאות

- קיבולת יח"ד - 4,200
- שטח (ברוטו) - 840 ד'
- צפיפות- 10 יח"ד/ד'
- שטח (נטו) – 410 ד'

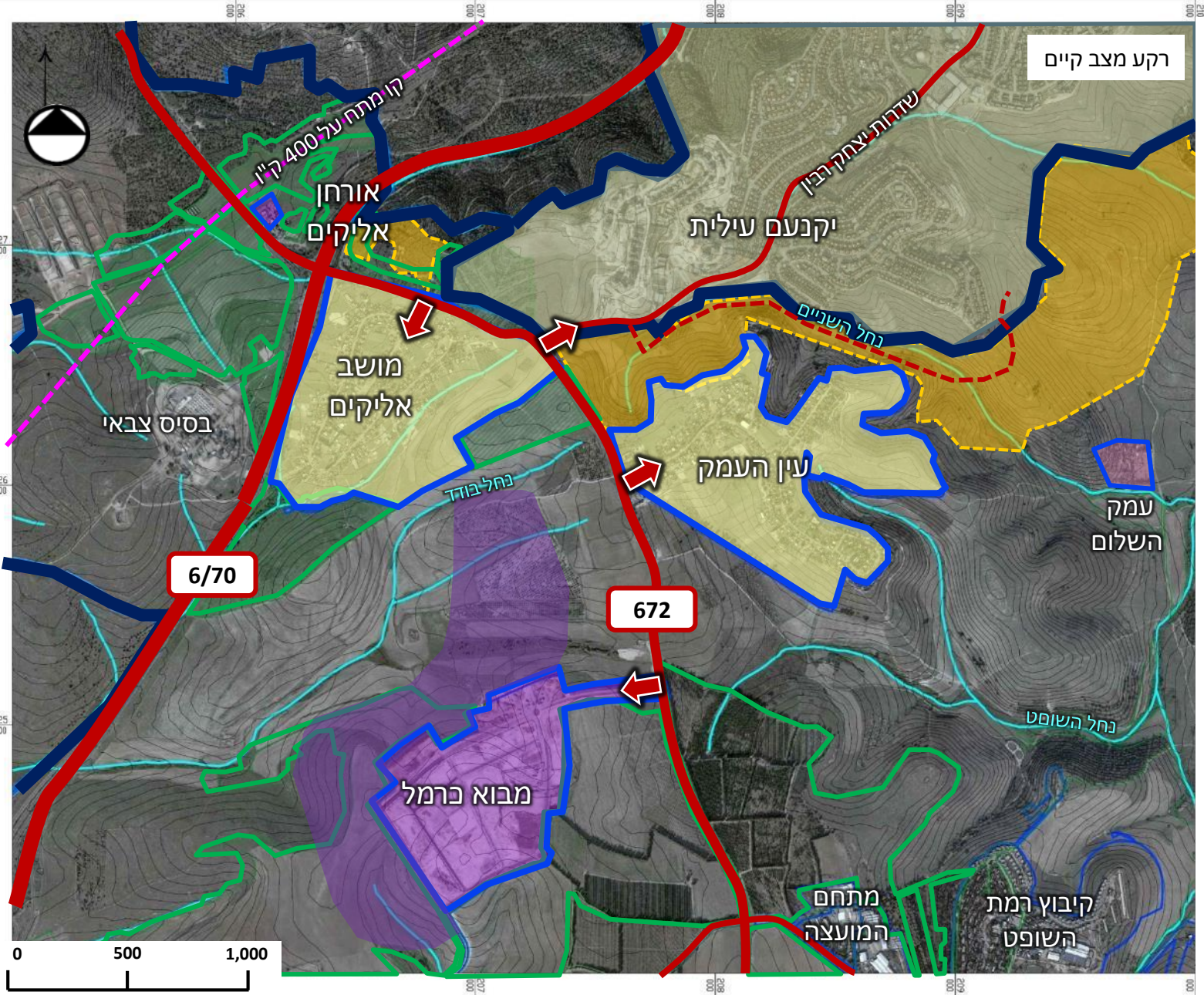


חלופה 1- הצעת משהב"ש

- קיבולת יח"ד - 5,000
- שטח (ברוטו) - 1785 ד'
- צפיפות- 5.5 יח"ד/ד'
- שטח (נטו) – 892 ד'

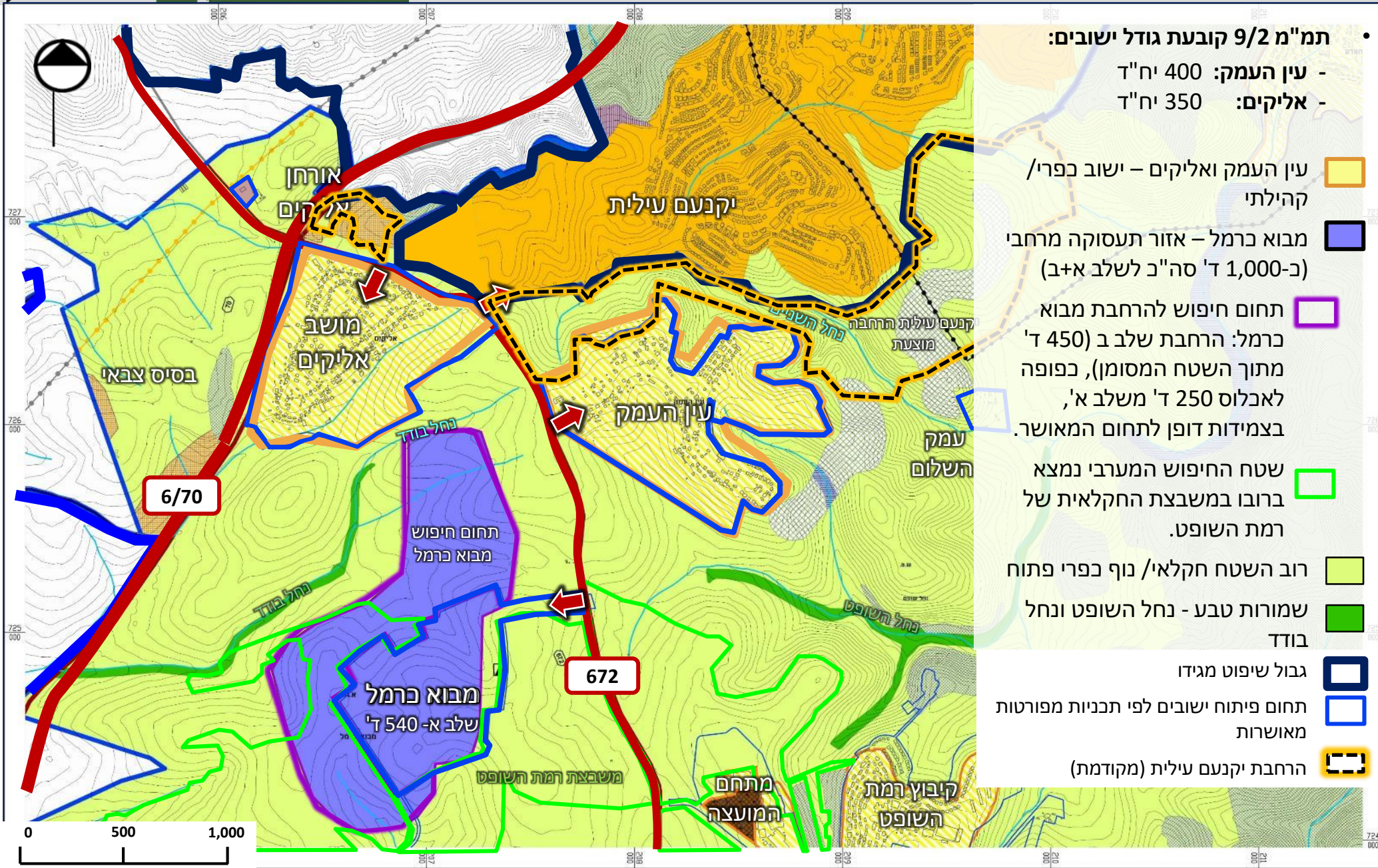
מאפייני הרחבת יקנעם עילית:

- תוספת שטח ברוטו**
1150 ד'
- הערכת שטח נטו**
575 ד'
- היקף יח"ד לפי צפיפות ממוצעת 8 יח"ד/ד'**
כ- 4,600 יח"ד



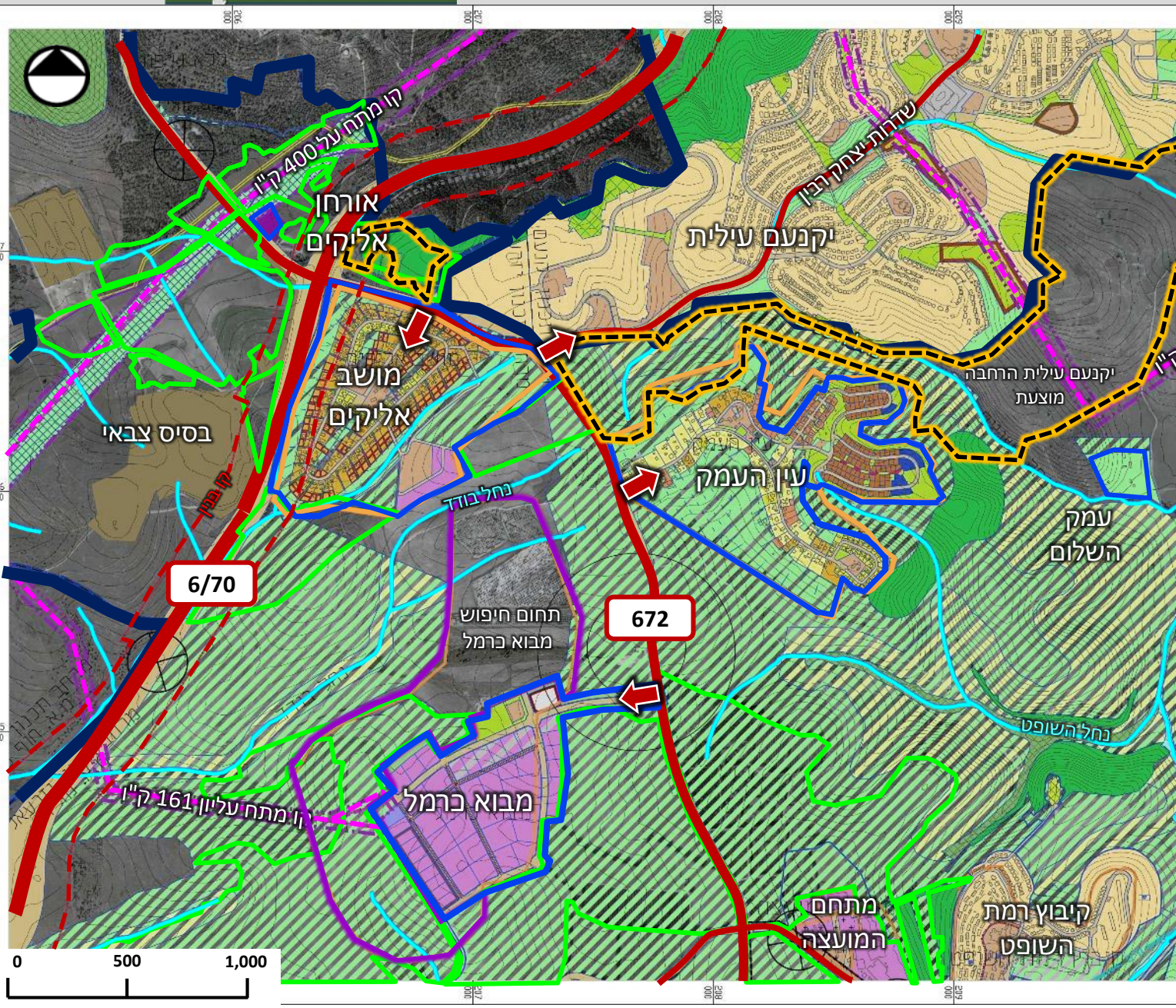
הרחבת יקנעם עילית
 כביש מוצע

- משבצת חקלאית - מושב אליקים
- משבצת חקלאית - קיבוץ רמת השופט
- תחום פיתוח
- שטח חיפוש להרחבת מבוא כרמל (תמ"מ 9/2)



צפון המועצה | רקע מצב מאושר

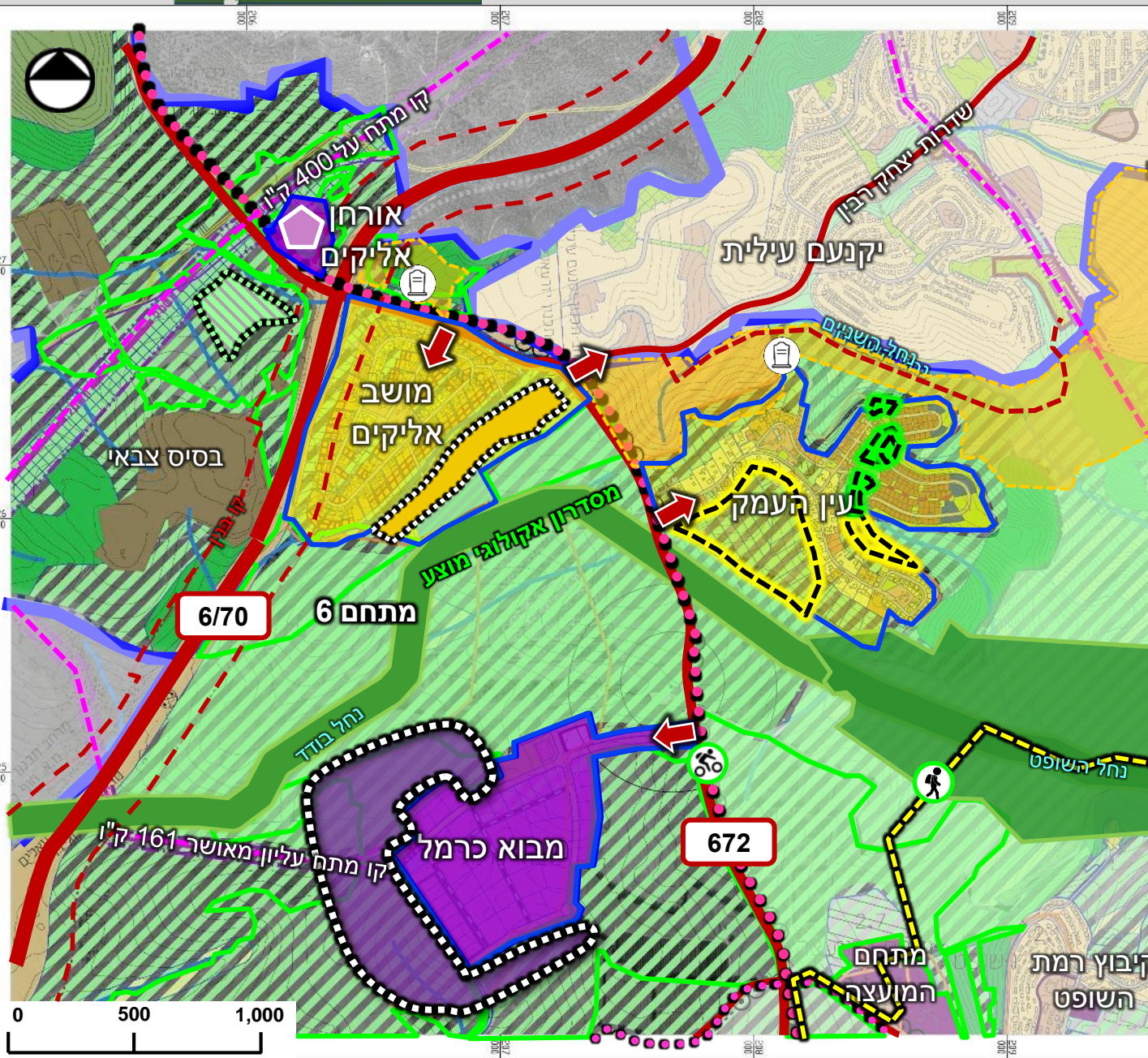
גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ



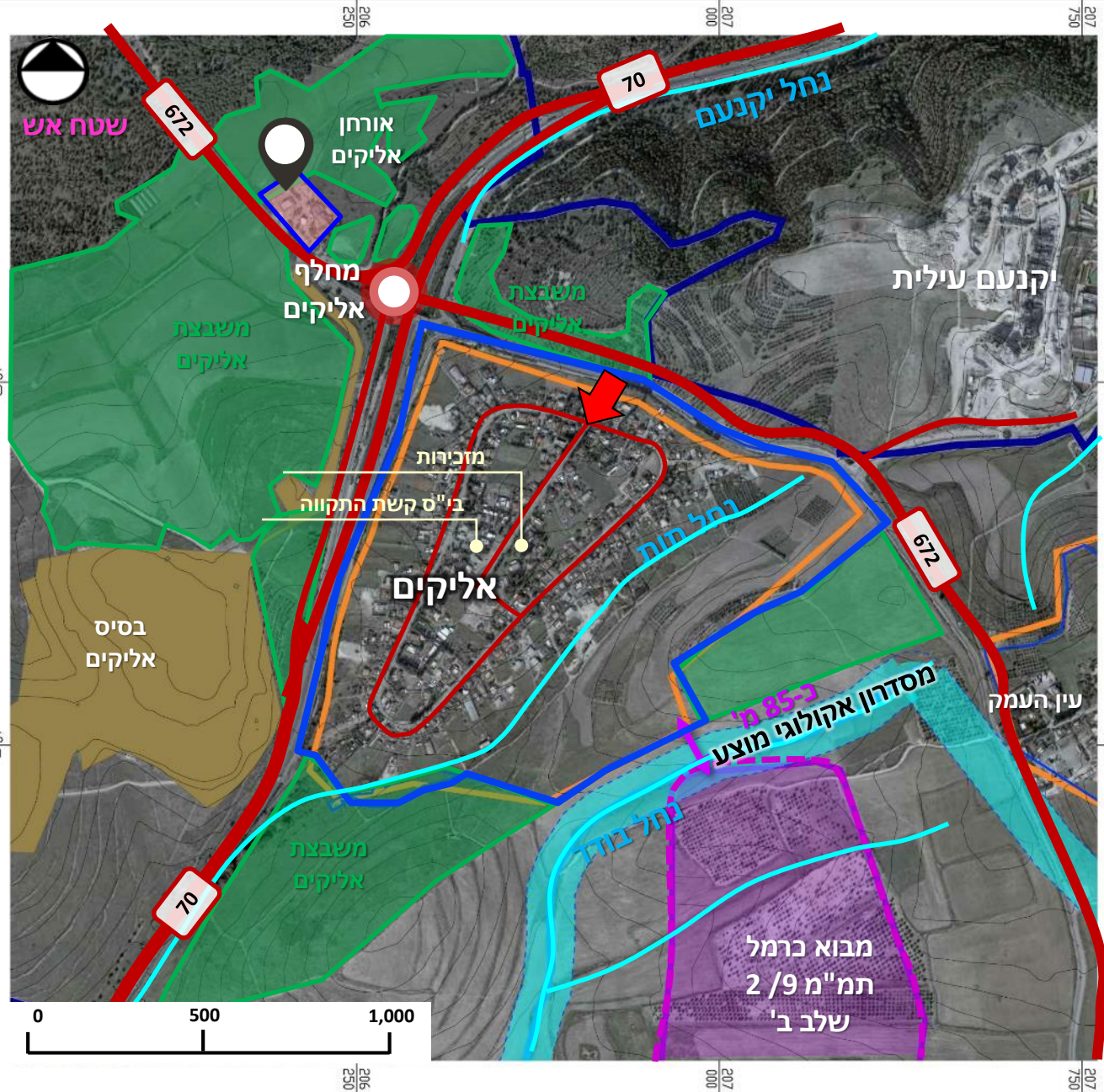
- מיקום גיש בסמוך לכניסה למועצה מדרך 672.
- מושב אליקים - מאושרות 325 יח"ד
- עין העמק - מאושרות 418 יח"ד
- מבוא כרמל - שלב א' בבניה (465 ד')

- | | |
|--|--|
| מגורים | |
| תעסוקה | |
| מבני משק | |
| מבנים ומוסדות ציבור | |
| שטחים פתוחים | |
| קרקע חקלאית (עם מבנים חקלאיים) | |
| חקלאי פתוח (ללא מבנים חקלאיים) | |
| יער | |
| גבול שיפוט מגידו | |
| תחום פיתוח ישובים לפי תכניות מפורטות מאושרות | |
| ישוב כפרי תמ"מ 9/2 | |
| משבצת חקלאית | |
| תחום חיפוש להרחבת מבוא כרמל - תמ"מ 9/2 | |

צפון המועצה | חלופה מוצעת

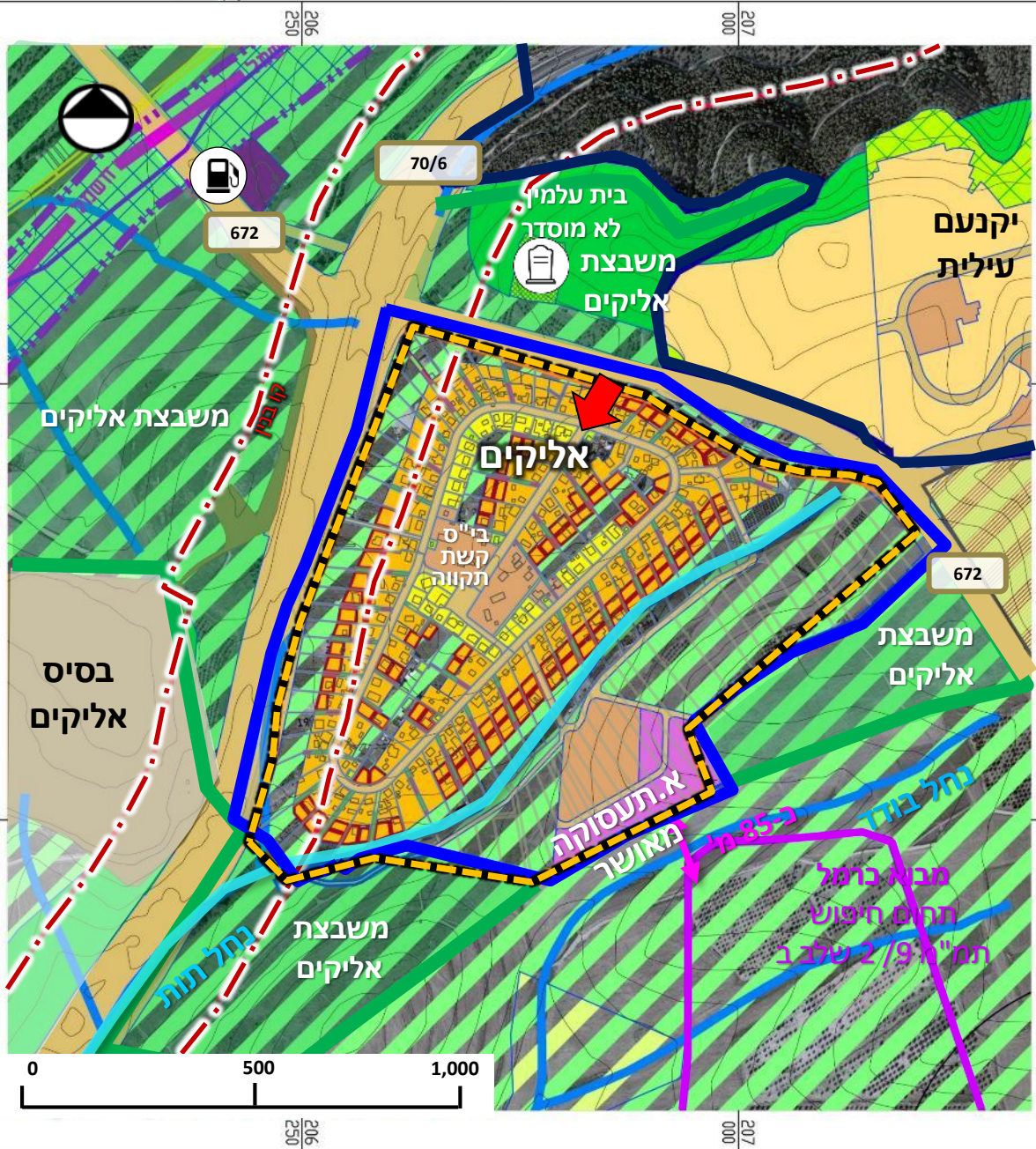


עין העמק	
מגורים - צפיפות 5 יח"ד/ד'	
418	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט
120	פוטנציאל תוספת יח"ד בציפוף משקי העזר
60	1 (פנימית)
522	2 (דרומית)
תוספת יח"ד בחלופות	
גודל ישוב מוצע 598-1060 יח"ד	
בית עלמין - הסדרה כבית עלמין ישובי	
אליקים	
מגורים - צפיפות 2.5 או 4 יח"ד/ד'	
325	יח"ד מאושרות בתכנון מפורט
216 או 135	יח"ד בהרחבה (90 ד')
גודל ישוב מוצע 541 או 460	
בית עלמין - הסדרה כבית עלמין אזורי	
מבני משק - שטח מרוכז בהיקף 62 ד'	
מבוא כרמל - פיתוח מערבה בהיקף של כ-450 ד'	



מושב	הוגדר מחדש כמושב בשנת 2008, לאחר 38 שנים ללא הגדרה, והוסדרה המשבצת החקלאית שלו	מעמד מוניציפלי
שנת ייסוד	הוקם בשנת 1949, רוב תושביו הראשונים הינם עולים מתימן	אופי
אופי	מעורב (דתי-חילוני)	ניהול הישוב
ניהול הישוב	אגודה חקלאית פעילה במקביל לוועד מקומי	שכונות חדשות
שכונות חדשות	-	מבני ציבור מקומיים
מבני ציבור מקומיים	מעונות יום, גנים ושירותי דת, בריאות, תרבות וספורט	מבני ציבור אזוריים
מבני ציבור אזוריים	בי"ס יסודי "קשת התקווה" (ממלכתי-דתי), תנועת נוער "בני עקיבא".	שטחים מניבים
שטחים מניבים	שותפות באורחן אליקים	משק וחקלאות
משק וחקלאות	-	

- גבול שיפוט מגידו
- תחום תכניות מאושרות עין העמק
- גבול תמ"מ
- תחום חיפוש א"ת- תמ"מ 9/2
- משבצת חקלאית
- מסדרון נחל מוצע



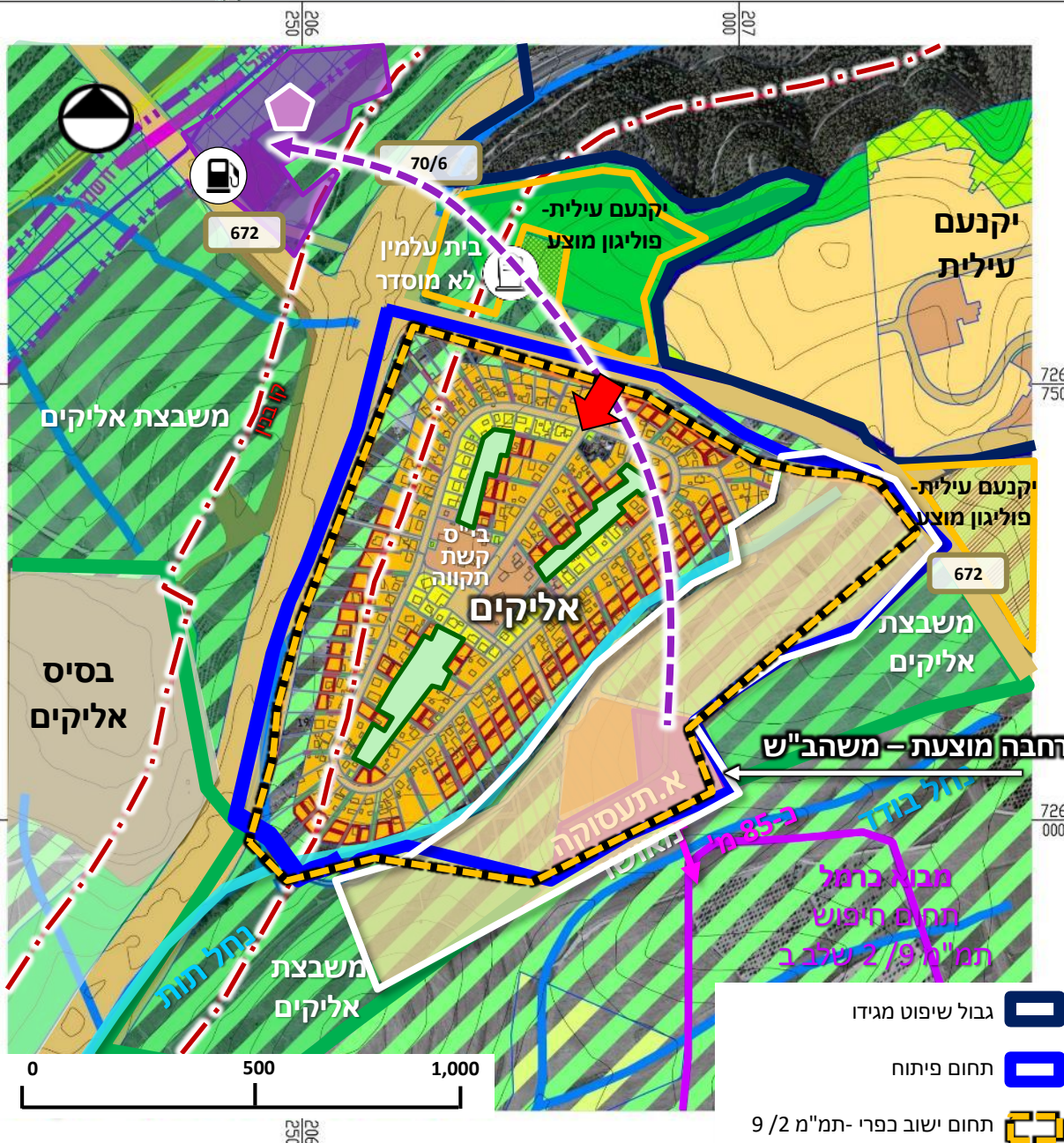
- החלקות החקלאיות בנחלה קטנות ואינן מאפשרות עיבוד חקלאי משמעותי ורווחי.
- בית עלמין – קיים ולא מוסדר סטטוטורית
- אזור מרכז שירותים ומלאכה (26 ד') – לא מומש
- אזור מבני ציבור דרומי (21 ד') – לא מומש

קיבולת למיצוי יח"ד (תמ"מ)	יח"ד מאושר לא בנוי	יח"ד קיים	יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות	היקף יח"ד תמ"מ 2/9	היקף יח"ד תמ"א 1/35
25	85	240	325	350	300

25 יח"ד אינן מספיקות כדי לייצר הרחבה משמעותית במושב אליקים.

קיבולת יח"ד באליקים				
תכנית	ייעוד	מגרשים במגרש	מגרשים	סה"כ יח"ד
ג/4957 (1992) מתאר	מגורים א	1	29	29
	מגורים ב	2	83	166
	מגורים ב-א	1	64	128
סה"כ במתאר לאליקים 323				
2	תוספת בתכנית נקודתית 254-0288738			
סה"כ בישוב 325				

תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות
 גבול שיפוט מגידו
 תחום ישוב כפרי - תמ"מ 9/2 קו בניין מדרך



- גבול שיפוט מגידו
- תחום פיתוח
- תחום ישוב כפרי - תמ"מ 9/2

הרחבת הישוב

מקודמת הרחבת הישוב ב-200 יח"ד ע"י הישוב ומשהב"ש. שאלות:

- מה השטח, המיקום והקיבולת המיטביים להרחבת הישוב?
- מה קצב המימוש הנכון לשמירה על מחזור חיים בישוב?

חקלאות

מבני משק - עם החזרת המשבצת החקלאית המושב מעוניין לעסוק בחקלאות בעיבוד משותף - יש לאתר שטח מרוכז למבני משק שיתאים לבקשת הישוב למכסת חלב וגידול פטם.

שטחים חקלאיים כלואים (בתחום הנחלות) -

מה השימושים המתאימים במובלעות החקלאיות: שימור כשטחים חקלאיים או שטחים לציפוף פנימה?

תעסוקה ושטחי ציבור

תעסוקה - בחינת הקצאת שטח חלופי בצומת אליקים.

מבני ציבור - בהתאם לצורך בתחום ההרחבה המוצע

בית עלמין

הסדרת בית העלמין הקיים ובחינתו כבית עלמין אזורי

מושב אליקים | חלופה משהב"ש

ההרחבה המקודמת ע"י משהב"ש חורגת מכתם התמ"מ ומקיבולת יח"ד של הישוב בתמ"א 1/35 ובתמ"מ ומוצעת בה כניסה חדשה ונפרדת.

גודל ישוב לאחר הרחבה	תוספת יח"ד בתכנית בהכנה (משהב"ש)	קיבולת למיצוי יח"ד	יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות	היקף יח"ד תמ"מ 2/9	היקף יח"ד תמ"א 1/35
500	176	25	325	350	300

ישוב כפרי תמ"מ 9/2

תחום פיתוח תכניות מפורטות מאושרות

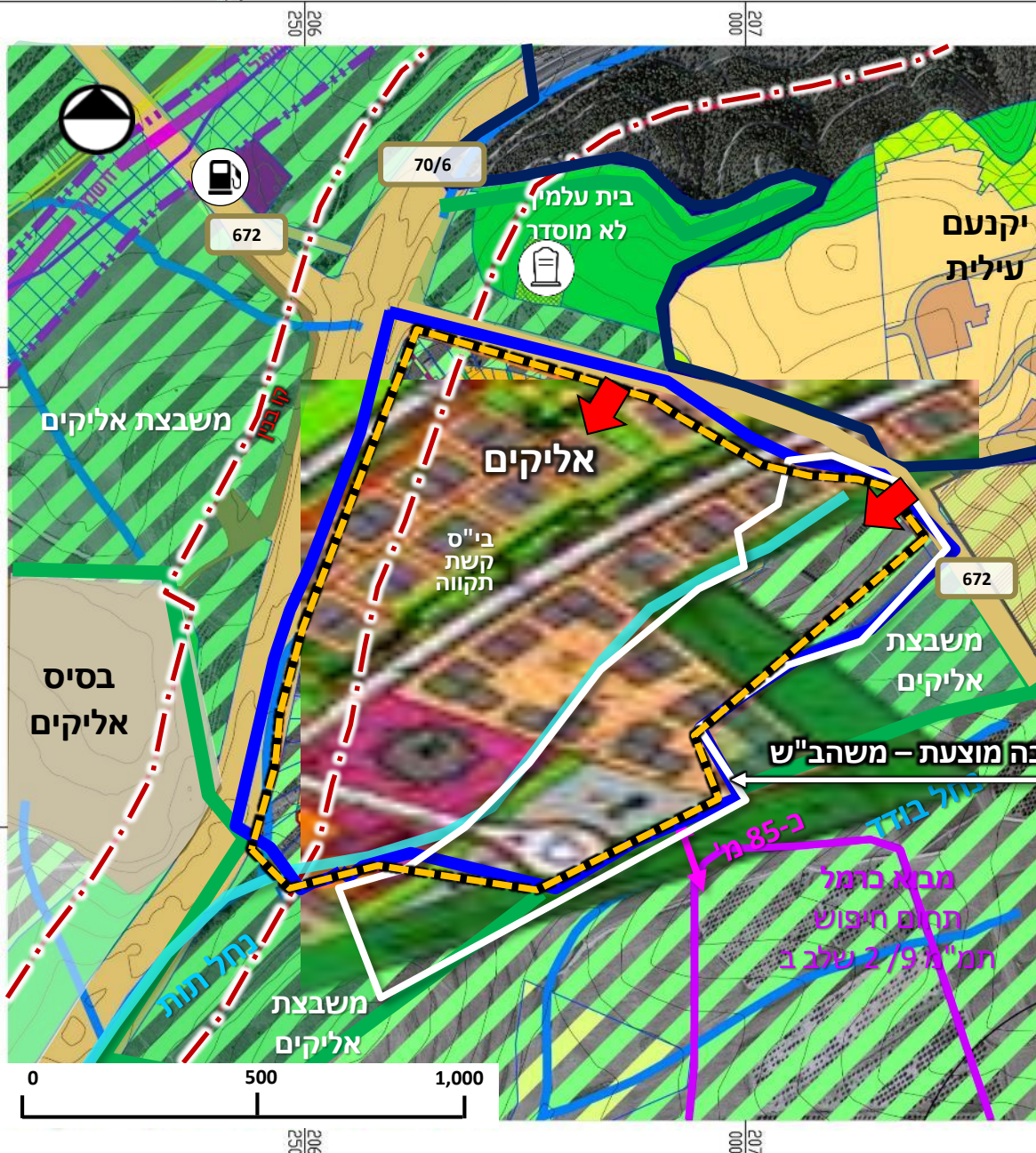
שטח הרחבה בתכנון (משהב"ש) - כ- 233 ד'

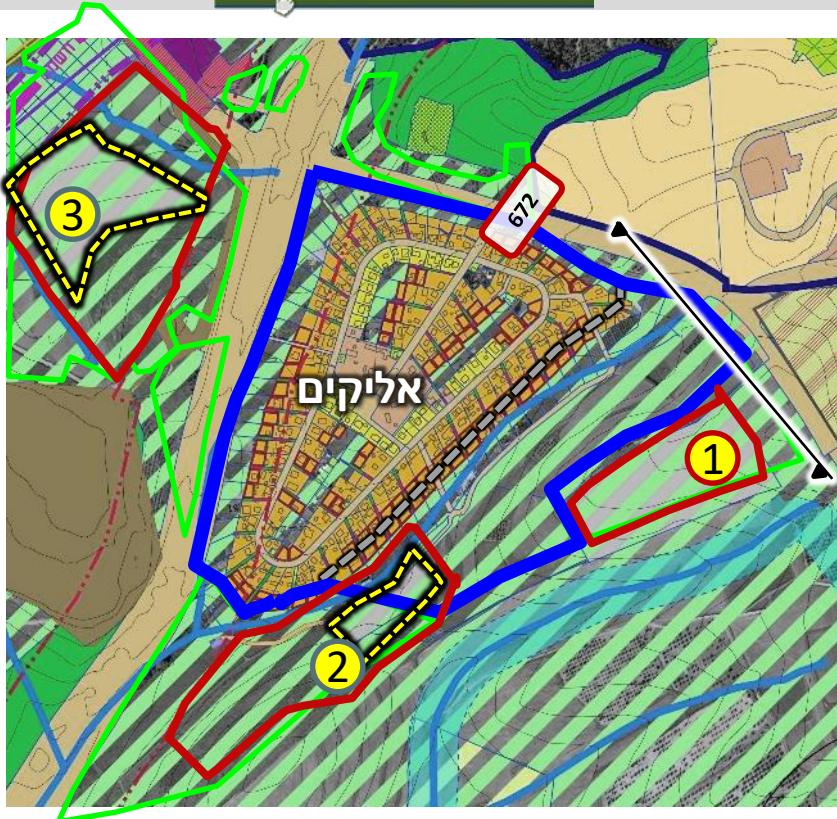
קו בנין מכביש 6/70

שטח למגורים	גודל מגרש ממוצע	מס' יח"ד	צפיפות
140 ד'	750 מ"ר (דו משפחתי)	176	2.5-3 יח"ד/ד'

המועצה והישוב הגישו בקשה (12.6.19) לשינוי קיבולת לוח 2 בתמ"א 35 ל-500 יח"ד:

- תוספת 200 יח"ד בהרחבה קהילתית
- צפיפות ממוצעת - 4 יח"ד/ד' (בניה רוויה לפי פרמטרים של משהב"ש)
- שיווק 200 יח"ד בתוך שנתיים (יאפשר סבסוד עלויות פיתוח של 50%)





חלופה 1		
חסרונות	יתרונות	שטח (ד')
<ul style="list-style-type: none"> נמצא בסמוך לכביש 672- נצפות גבוהה פגיעה בשטח נופי חקלאי רציף ניצפות גבוהה מהישובים- עין העמק ויקנעם עילית 	שטח רציף	73

חלופה זו לא מומלצת מאחר ופיתוח בשטח זה יפגע בנוף החקלאי הפתוח וברצף שטחים פתוחים לאורך דרך 672 ודרומית למושב.

-  תחום פיתוח
-  תחום מבני משק לבדיקה
-  תחום מבני משק מוצע
-  משבצת חקלאית



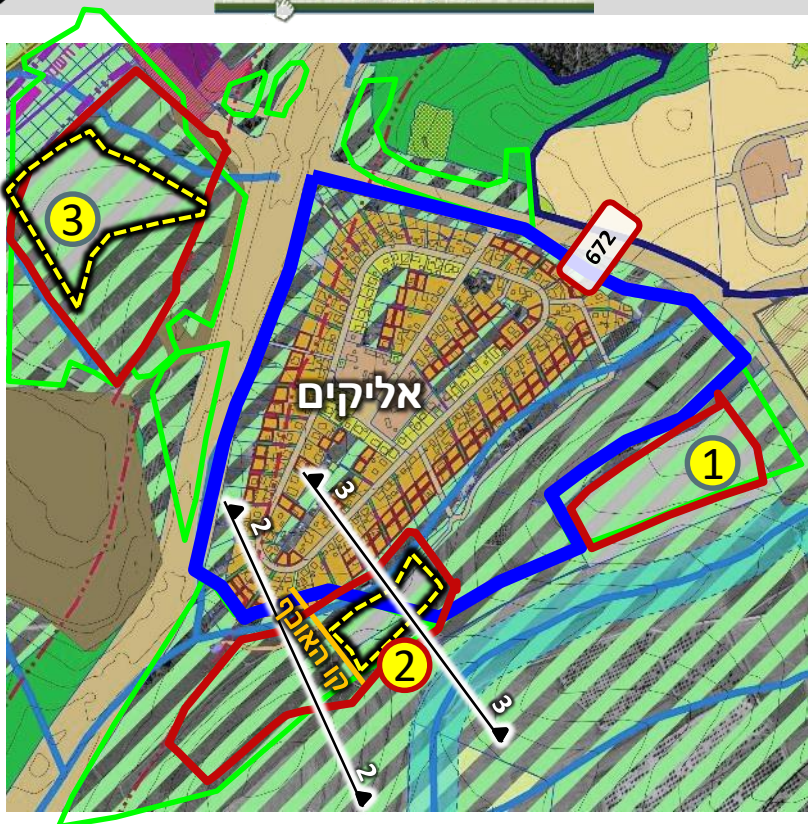
תחום מבני משק לבדיקה

ישוב קיים







מושב אליקים | בדיקת מיקום מבני משק

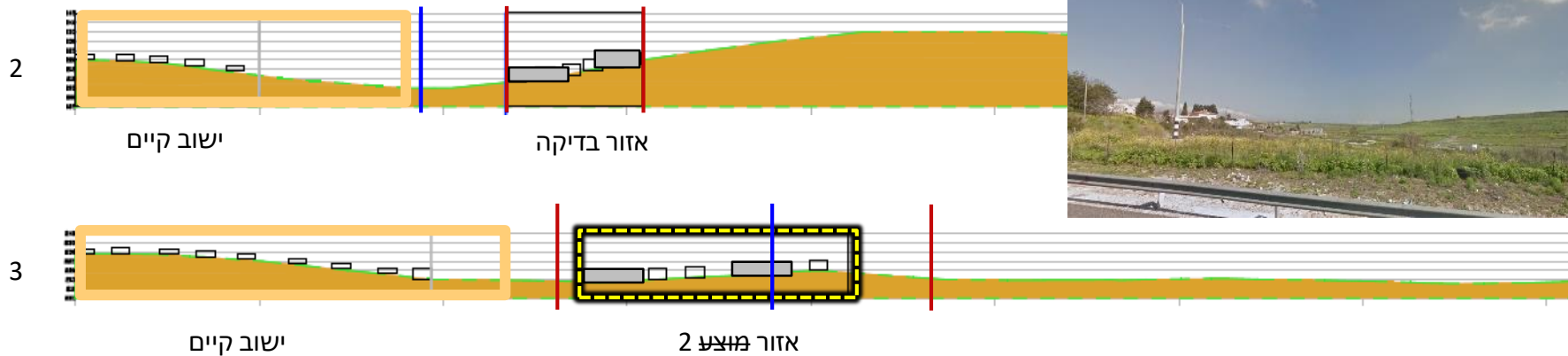
במידה ויפותח אזור 2 יש להצטמצם למקטע הצמוד להרחבה המוצעת, ולא לעבור את קו האוכף. מערבה לקו זה מבני המשק ממוקמים גבוה לקו הבינוי.



חלופה 2		
שטח (ד')	יתרונות	חסרונות
15	צמוד דופן	<ul style="list-style-type: none"> צמוד דופן ונוף מידי לבתים חלקו נצפה מהשטח הסובב שטח מצומצם בעקבות הגבלות מרחק מבני משק ממגורים. קרוב לנחל

חלופה זו לא מומלצת: מפרה את השטח הפתוח דרומית לישוב. השטח מצומצם ביחס לפרוגרמה למבני המשק לישוב.

-  תחום פיתוח
-  תחום מבני משק לבדיקה
-  תחום מבני משק מוצע
-  משבצת חקלאית



המושב מבקש לחזק את הפעילות המשקית ולקבל מכסת ביצים וחלב. נבחנו שלוש חלופות למיקום שטח למבני משק בתחום המשבצת החקלאית של המושב - בדיקת מיקום ונצפות בהתאם למגבלות טופוגרפיה, נצפות ומרחקים.

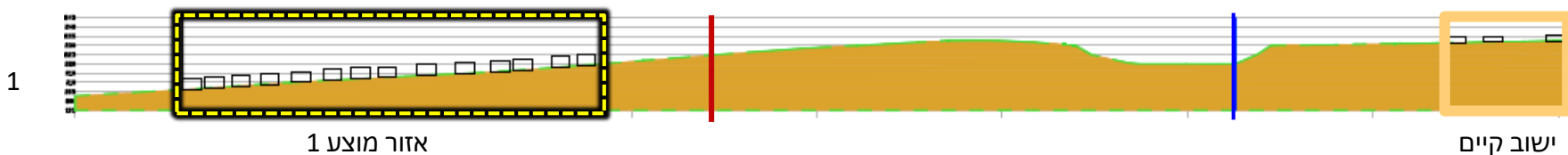
- שטח נדרש: 50 עד 115 ד' רציפים במשבצת החקלאית.



- משבצת חקלאית
- תחום פיתוח
- תחום מבני משק לבדיקה
- תחום מבני משק מוצע

חלופה 3		
שטח (ד')	יתרונות	חסרונות
62	<ul style="list-style-type: none"> • לא נצפה מהישוב ומרוב הכביש • שטח נרחב • נתפס כשטח מופר בשל הקרבה לבסיס • פוטנציאל לאזור משקי גדול 	<ul style="list-style-type: none"> • מנותק מהישוב דורש תשתיות נפרדות וחדשות לרבות גישה לרכב חקלאי

חלופה מומלצת: שומרת על השטח החקלאי הפתוח הרציף דרומית למושב. השטח המוצע מספיק לצרכי הישוב ונתפס כחלק מאזור מופר - נדרש תאום מול הצבא (קרבה לבסיס צבאי).



אזור מוצע 1

ישוב קיים

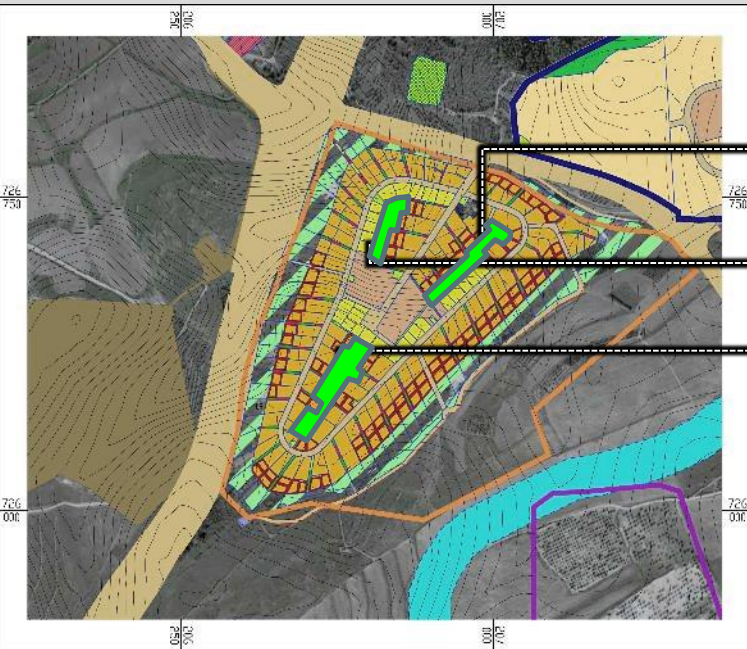
מושב אליקים | ניתוח שטחים כלואים

אפיון המובלעות החקלאיות

- שטחים מוכחרים (חלקות חקלאיות של נחלות) - שטח קטן בכדי לאפשר חקלאות אפקטיבית
- סך השטח – 29.4 ד'
- שטחים צרים וארוכים מוקפים מבני מגורים

מוצע להגדיר כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות:

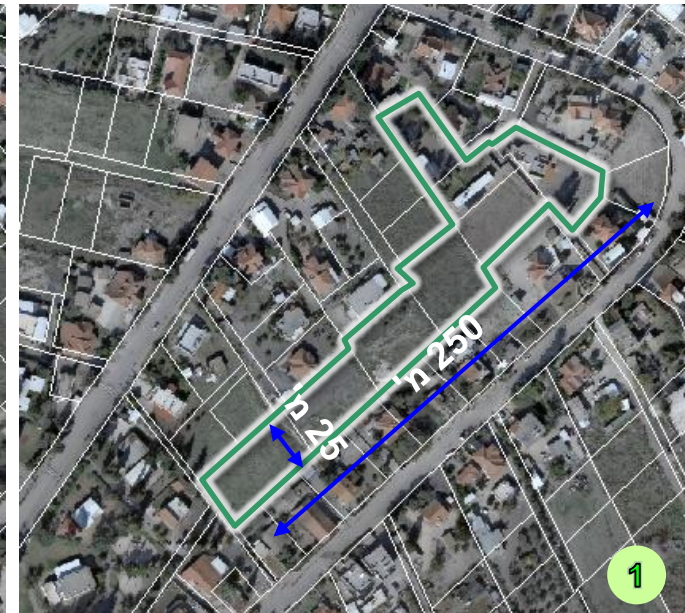
- בתי צמיחה, חצרות משק לאחסון כלים, גבתי אריזה קטנים, שטחים פתוחים אקסטנסיביים (חורשות), שימושי פל"ח, במיוחד עיבוד זעיר של תוצרת חקלאית ותיירות חקלאית.



רצועה ארוכה ורחבה בנוי למחצה – 13.5 ד'

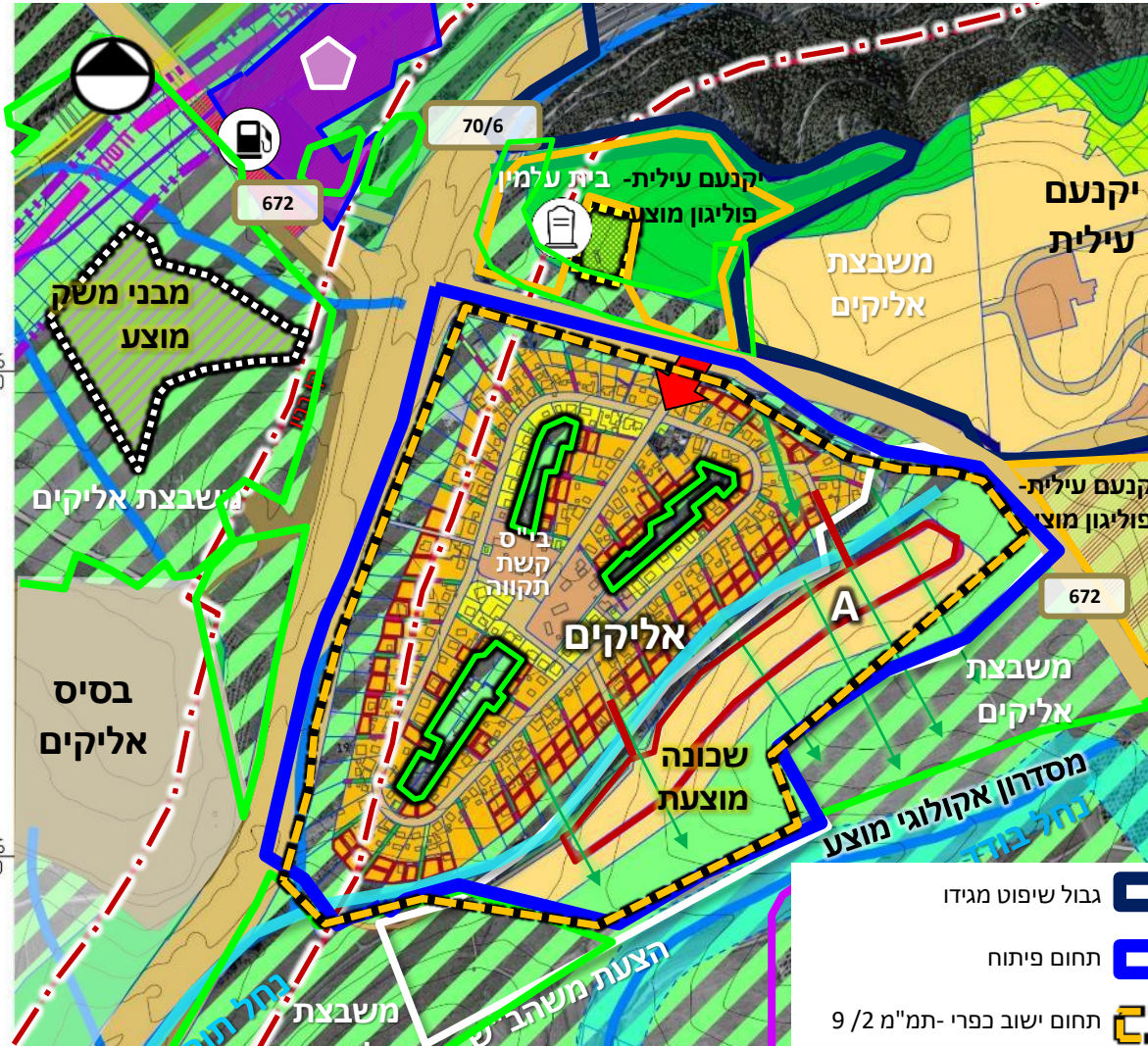
רצועה קצרה פנויה מבינוי – 6.1 ד'

רצועה ארוכה פנויה ברובה מבינוי – 9.8 ד'



מושב אליקים | חלופה מוצעת – תכנית המתאר

שכונה חדשה בתחום הפיתוח ובתחום ישוב כפרי בתמ"מ 9 / 2 – נדרש שינוי תמ"מ להגדלת קיבולת (בתחום ההרחבה יוקצו שטחים למבני ציבור).



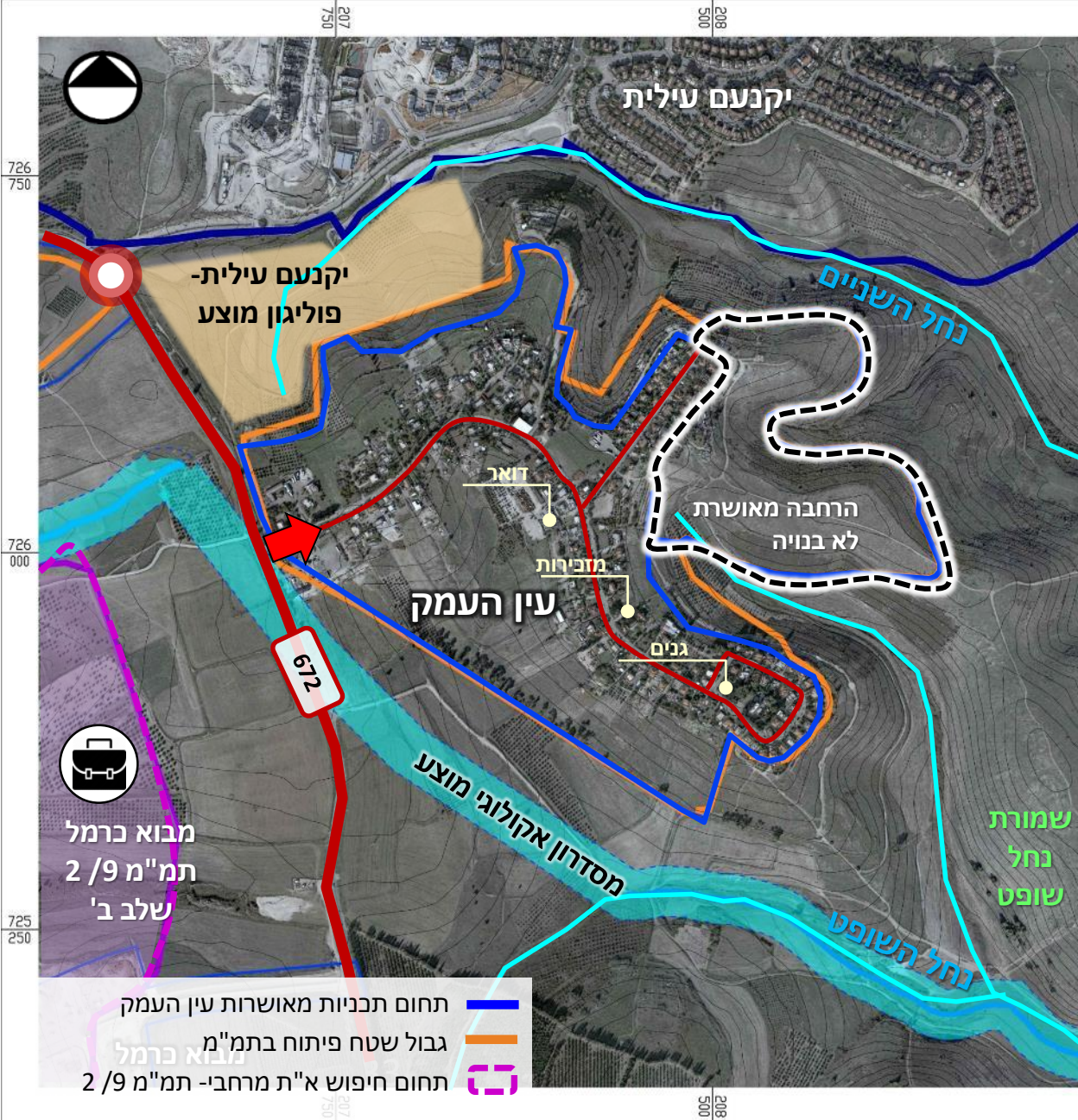
תוספת יח"ד B*C	צפיפות C	שטח נטו (60%) B	היקף שטח (ד') ברוטו A
135	2.5	54	90
216	4	54	90

א

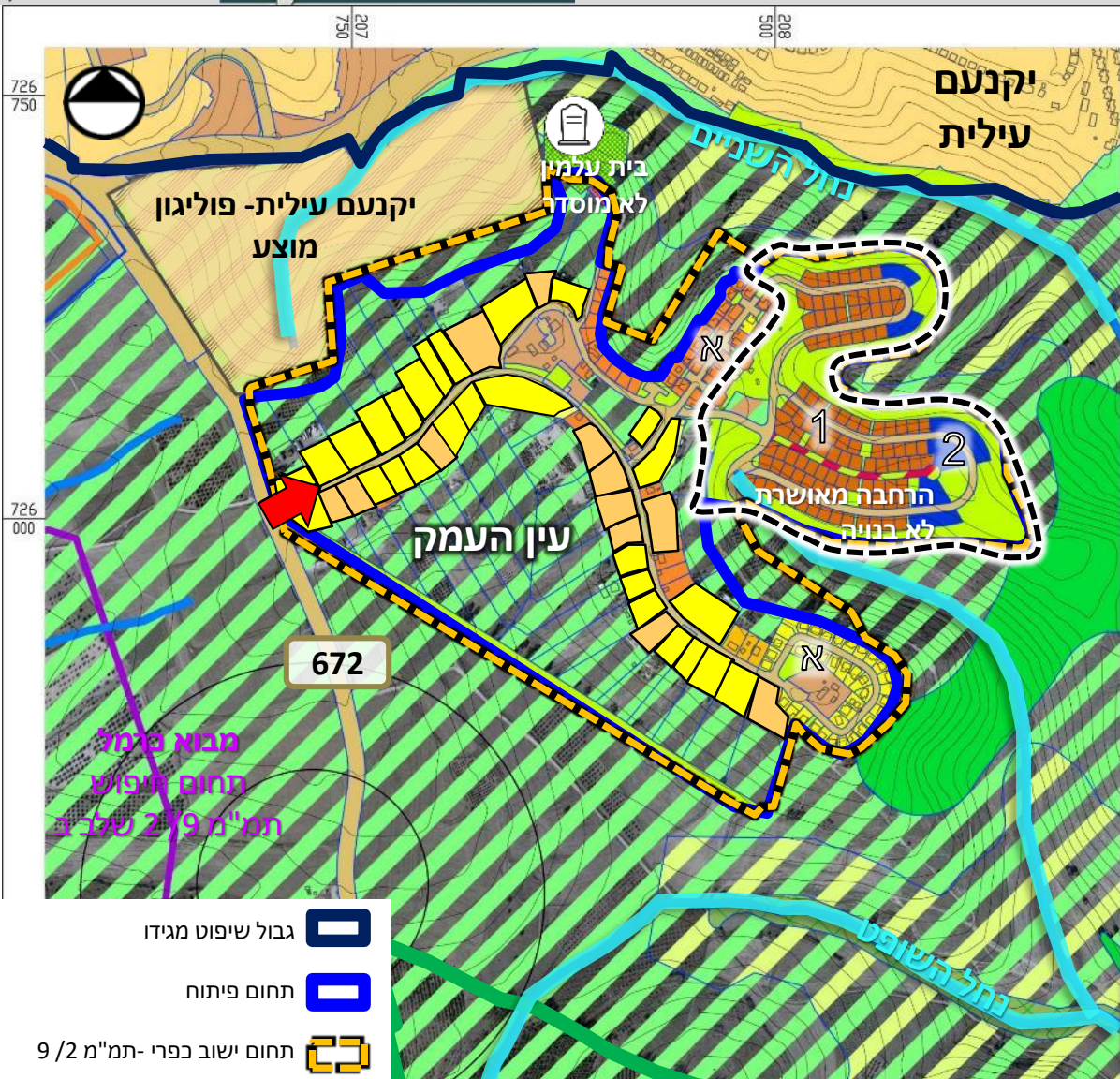
גודל ישוב לאחר הרחבה	תוספת יח"ד בהרחבה מוצע	קיבולת למיצוי יח"ד	יח"ד קיים	יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות	היקף יח"ד תמ"מ 2/9	היקף יח"ד תמ"א 1 / 35
460	135	25	240	325	350	300
541	216					

- מערכת תנועה טבעתית מקושרת למערכת הקיימת עם חתכי רחוב מושביים, ללא כניסה נפרדת.
- צירי מבט פתוחים אל הנוף החקלאי
- נחל תות – רצועה פתוחה בשטח החקלאי בנחלות
- שטח מרוכז למבני משק (62 ד')
- חיזוק אורחן אליקים ופיתוח מרכז תחבורה ומסחר במקום שטח מלאכה מאושר
- שינוי והגדרת שימושים בשטחים החקלאיים ה"כלואים"

- מוצע לצמצם את הצעת משהב"ש בכ-140 ד' לשכונה קומפקטית וצמודת דופן למושב, בתחום התמ"מ ותוך התחשבות בטופוגרפיה והנצפות.
- פיתוח השכונה יעשה במנות קטנות בכפוף לבדיקה דמוגרפית וקצבי גידול ארוכי טווח שיאפשרו אינטגרציה קהילתית ושמירה על מחזור חיים מאוזן לאורך זמן.
- נדרש שינוי תמ"מ כדי לאפשר הגדלת קיבולת יח"ד



<p>ישוב ללא הגדרה</p> <p>ב-1977 בעקבות עיבוד חלקי של שטחי המשבצת ובעיות בניהול האגודה החקלאית המושב סווג כ"יישוב ללא הגדרה". לישוב הוצעה הגדרת "ישוב כפרי אחר" אך הישוב התנגד</p>	<p>מעמד מוניציפלי</p>
<p>הוקם כמושב עובדים בשנת 1944 ע"י גרעין עולים יוצאי כורדיסטן.</p>	<p>שנת ייסוד</p>
<p>חילוני דתי</p>	<p>אופי</p>
<p>קיים וועד מקומי ומזכיר וועד חיצוני, היישוב מנוהל בצורה טובה ומוקפדת.</p>	<p>ניהול הישוב</p>
<p>הרחבה מאושרת (לא בנויה)- 144 יח"ד – שווקה במלואה</p>	<p>שכונות חדשות</p>
<p>מעונות יום, גנים ושירותי דת, תרבות, בריאות וספורט. תנועת נוער "בני עקיבא"</p>	<p>מבני ציבור מקומיים</p>
<p>בישוב אין שטחים מניבים עבור תעסוקה, קיים מחסור בשטח עבור יוזמות כלכליות קטנות.</p>	<p>שטחים מניבים</p>
<p>אין משבצת חקלאית ואין אגודה חקלאית</p>	<p>משק וחקלאות</p>



מיקום על שלוחות ובין נחל השניים ונחל השופט.
משקי עזר (נחלות לשעבר): מחלקת מגורים גדולה-2 (8 ד') וחלקה חקלאית צמודה. מבנה הנחלות נשמר ובחלקן נערך ציפוף.

חוזה נפרד לחלקת המגורים ולחלקת החקלאית לכל בעל משק עזר בנפרד (חוזה מתחדש בכל 49 שנים).

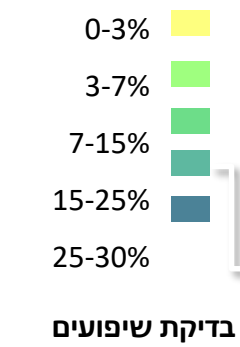
סה"כ יח"ד מאושרות	צפיפות	יח"ד מאושרות במגרש	מס' מגרשים		
168	2.85	2	84	מגורים א'	
54	0.45	2	27	מגורים ב משק עזר	
52	1.9	4-6	12	מגורים ב משק עזר לאחר פיצול	
+ 110 110 קטנות	2	1 1 קטנה	110	מגורים 1	
34	2.3	2	17	מגורים 2	
418				סה"כ	

ההרחבה המאושרת (רמ"י) שווקה במלואה לאכלוס במהלך 15 שנה - הצפיפות המאושרת נמוכה

אוכלוסיה	משקי בית	יח"ד קיים בפועל	יח"ד בתכניות מפורטות מאושרות	מגורים 2 (לא בנוי)	מגורים 1 (לא בנוי)	מגורים ב' (נחלות לשעבר שפוצלו)	מגורים ב' (נחלות לשעבר)	מגורים א (חמישיות)	היקף יח"ד תמ"מ 2/9	היקף יח"ד תמ"מ א 1/35
750	174	256	418	34	110	52	54	168	400	-

עין העמק = ישוב קהילתי גדל

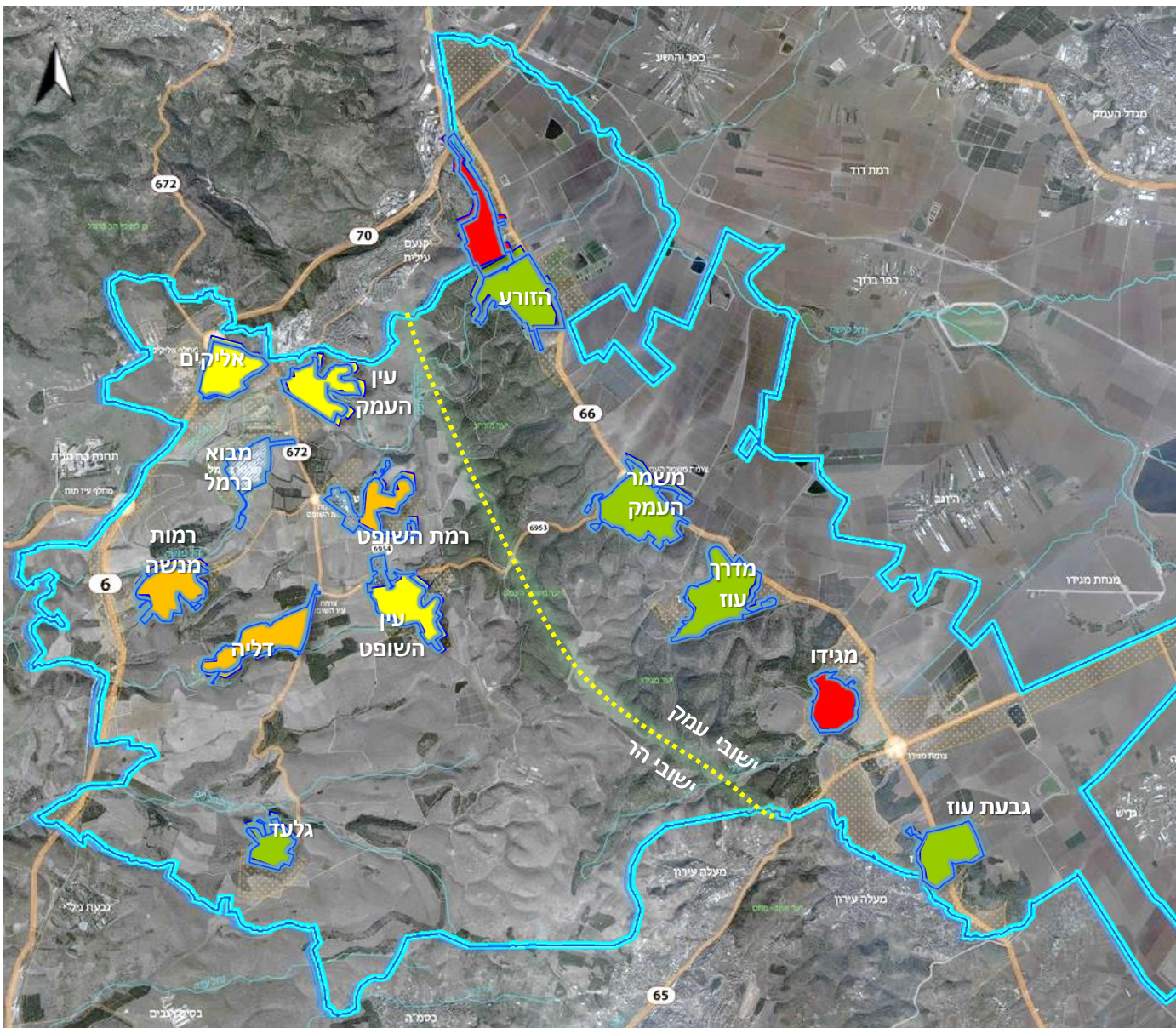
מוצע לכוון לישוב קהילתי כפתרון למגורי בני המועצה ואוכלוסיה חדשה שמבקשת לחיות במועצה אזורית מגידו.



גבול שיפוט מגידו
 תחום פיתוח

ציפוף שטח משקי עזר				
סה"כ תוספת	תוספת יח"ד	יח"ד קיימות	מגרשים 2-8 ד'	
108	4	2	27	א (משקי עזר שלא פוצלו)
12	1	4-6	12	ב (משקי עזר שפוצלו)
120	סה"כ תוספת בנחלות לשעבר			

- הרחבה ובינוי בתחום הפיתוח ובתחום התמ"מ
 - תמהיל יחידות דיור וצפיפויות – מוצע לבחון ציפוף השכונה המאושרת
 - פיתוח וקליטה הדרגתיים
- שמירת חיץ ירוק בין יקנעם עילית ועין העמק
- הסדרת בית העלמין הקיים והגדלתו
- תכנון מתאים לטופוגרפיה ושיפועים (בשיפוע שלא יעלה על 15%)



- קיים מענה מספק
 - נדרשת הקצאה נוספת- ניתן לספק פתרון בתחום הישוב
 - נדרשת הקצאה נוספת- דרוש פתרון אזורי
 - לא סטטוטורי- נדרשת הסדרה מרבית הישובים מקבלים מענה
- להרחבת בית עלמין על בסיס הקיים
 - **סה"כ 3.8 ד'**
 - מענה לקיבוץ מגידו בצמוד לבית עלמין מאושר ע"י שינוי שטח החיץ שהוגדר ע"י אונסק"ו או בגבעת עוז בפתרון אזורי
 - ליקנעם המושבה אין מענה.
 - בעין העמק ואליקים קיימים שטחים פוטנציאליים למענה גם לישובים אחרים.

מוצע :

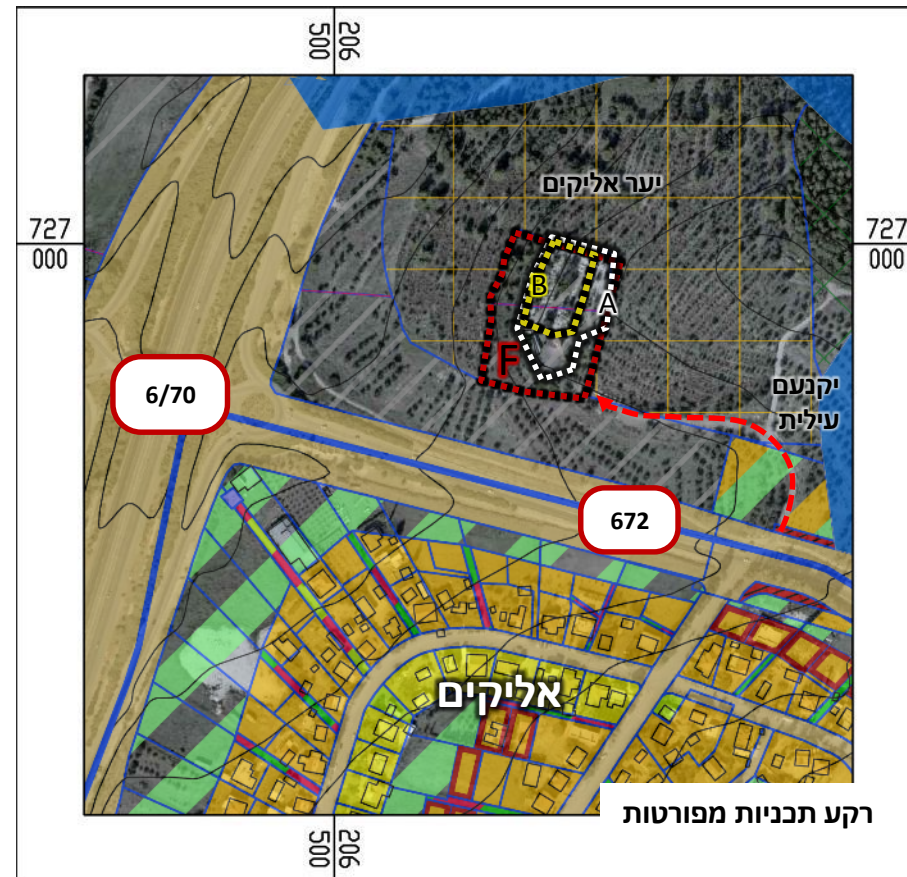
- ✓ לתת מענה במסגרת בתי העלמין הישוביים הקיימים לטווח תכנית המתאר הכוללנית.
- ✓ מעבר לטווח התכנית יידרש פתרון אזורי/אשכולות.
- ✓ מומלץ לצופף את אופן הקבורה כדי לאפשר מענה מעבר לשנת היעד של התכנית.

בתי עלמין | תפוסת בתי העלמין בישובי המועצה

הערות	שטח קבורה נוסף (ד') נדרש	שטחים בשימוש בפועל (ד')	שטחי בית עלמין מאושרים (ד')	יישוב	
קיים מענה בשטח המאושר	1	3.8	8.3	גבעת עוז	
קיים מענה בשטח המאושר	0.9	2.0	4.7	גלעד (אבן יצחק)	
קיים מענה בשטח המאושר	1	7.4	10.3	הזורע	
קיים מענה בשטח המאושר.	1.2	4.8	10.9	משמר העמק	
קיים מענה בשטח המאושר	0.8	1.6	4.5	מדרך עוז	
שטח מופר כ- 4.7 ד'. לא מוסדר סטטוטורית. קיים מענה בשטח המופר	1.0	2.9		אליקים	
שטח מופר כ- 10.2 ד' לא מוסדר סטטוטורית. קיים מענה בשטח המופר	2.3	3		עין העמק	
קיים מענה בשטח המאושר (נדרש עדכון הוראות)	0.9	4.5	22.0	עין השופט	
בתפוסה כמעט מלאה. מוצעת הרחבה	1	5.0	5.0	רמות מנשה	
בתפוסה מלאה. מוצעת הרחבה	0.9	4.7	4.7	רמת השופט	
תפוסה מלאה. מוצעת הרחבה	1	4.6	4.6	דליה	
מענה חלקי במאושר, 0.4 ד' צמוד לקיים ע"י שינוי שטח החיץ או בגבעת עוז בפתרון אזורי	1	2.1	2.7	מגידו	
מוצע פתרון בבית עלמין אזורי	1.9		בתפוסה מלאה	יקנעם מושבה	

ניתוח שטח בית העלמין הקיים		
4.7 ד'	שטח מופר בתפוסה חלקית – נדרשת הסדרה	A 
2.9 ד'	תפוסה בפועל	B 
1.0 ד'	תוספת נדרשת של שטח קבורה לאליקים בטווח התכנית	C
3.9 ד'	סה"כ שטח נדרש לאליקים ל- 25 שנה	D=B+C
0.8 ד'	יתרה בשטח המופר	E=A-D
נדרש מענה ליקנעם המושבה כבית עלמין אזורי שטח בית העלמין הקיים של אליקים לא מספיק גם לצרכי יקנעם המושבה		
1.9 ד'	שטח קבורה נדרש ליקנעם	Y
8.7 ד'	שטח מתאים לבית העלמין ("מובלעת")	F 
2.9 ד'	שטח פוטנציאלי למענה אזורי אחרי שנת היעד	F-Y-D

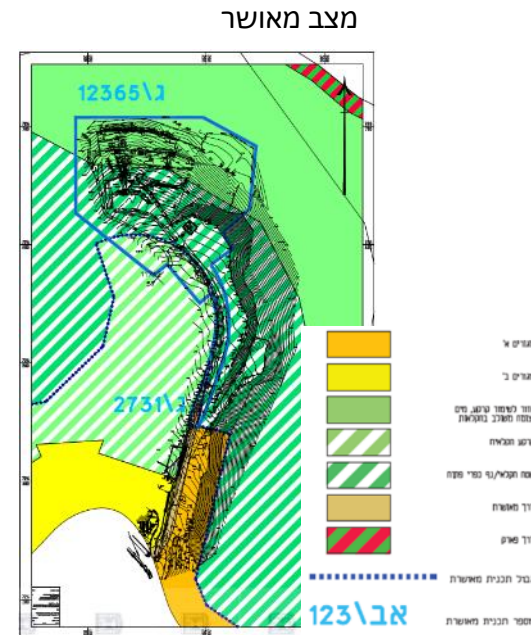
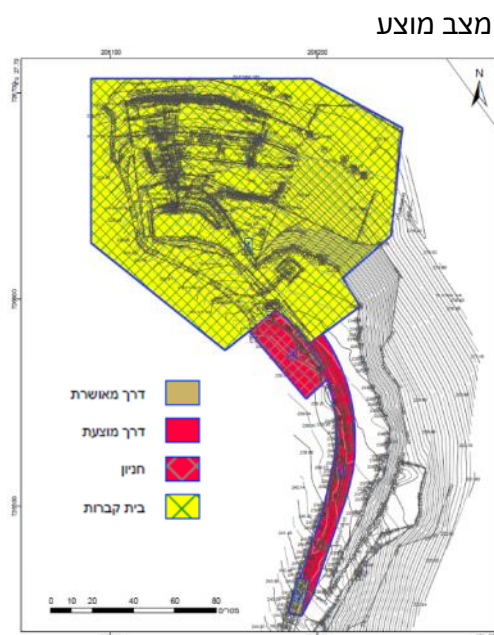
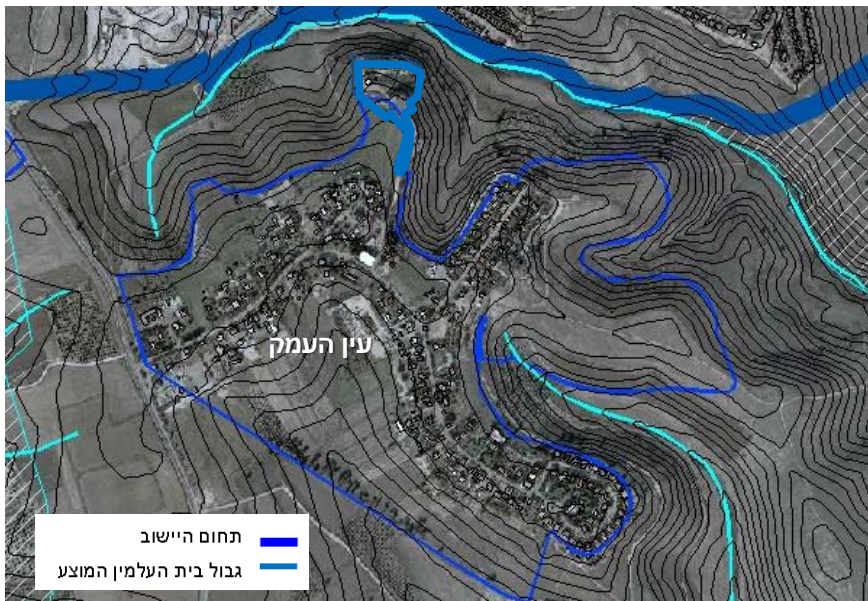
5.8 ד'



חסרונות – המושב ממוקם באזור ההר במועצה ורחוק יחסית (8 ק"מ) מיקנעם המושבה.

יתרונות – חלק מהשטח המפותח יכול לתת מענה ליקנעם המושבה. מבחינה נופית וסביבתית ניתן להרחיב את שטח בית העלמין מעבר לשטח המופר למענה אזורי. נגישות טובה מדרך 672.

בבית הקברות אפשרות להרחבה עתידית ויש לו פוטנציאל להוות בית קברות מועצתי – 2.9 ד'

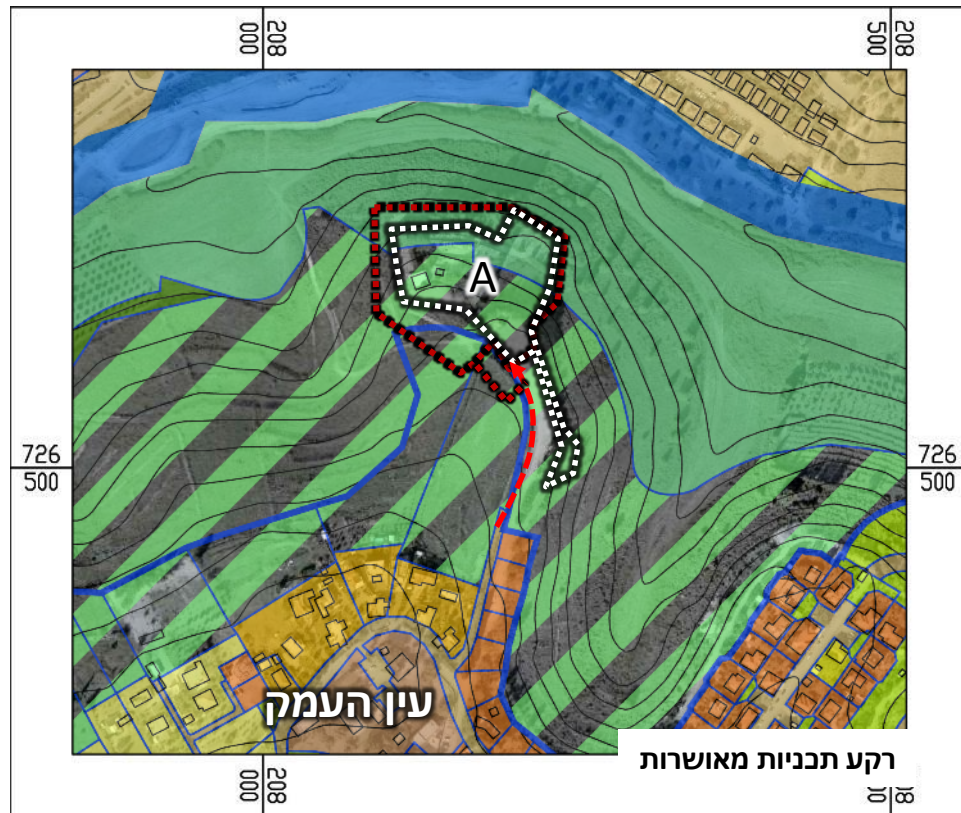


תכנית מפורטת מס' 254-0637546 | בתכנון אריה שלום | יוזמת הישוב

- התכנית מסדירה את המצב הקיים וכוללת שינוי ייעוד לבית העלמין בשטח של 15.475 ד' נטו
- המענה המוצע הינו לצרכי היישוב בלבד
- לא הוכנה פרוגרמה לצרכי בית העלמין - התחום נקבע ע"פ הגבולות בשטח (כביש, גדרות)
- התכנית הוגשה למהנדס המועצה, עם חתימתו תובא התכנית לדין בוועדה מקומית יזרעאלים ולאחר מכן יקבע דיון במחוזית

ניתוח שטח בית העלמין הקיים

10.2 ד'	שטח מופר בתפוסה חלקית - נדרשת הסדרה (שטח פוטנציאלי לפיתוח)	A 
3 ד'	תפוסה בפועל	B
2.3 ד'	תוספת שטח קבורה לעין העמק שנדרשת בטווח התכנית	C
5.3 ד'	סה"כ שטח נדרש לעין העמק ל- 25 שנה	D=B+C
4.9 ד'	יתרה	E=A-D
מענה ליקנעם מושבה כבית עלמין אזורי		
1.9 ד'	שטח קבורה נדרש ליקנעם	
4.9 ד'	שטח פוטנציאלי לפיתוח	F=A-D



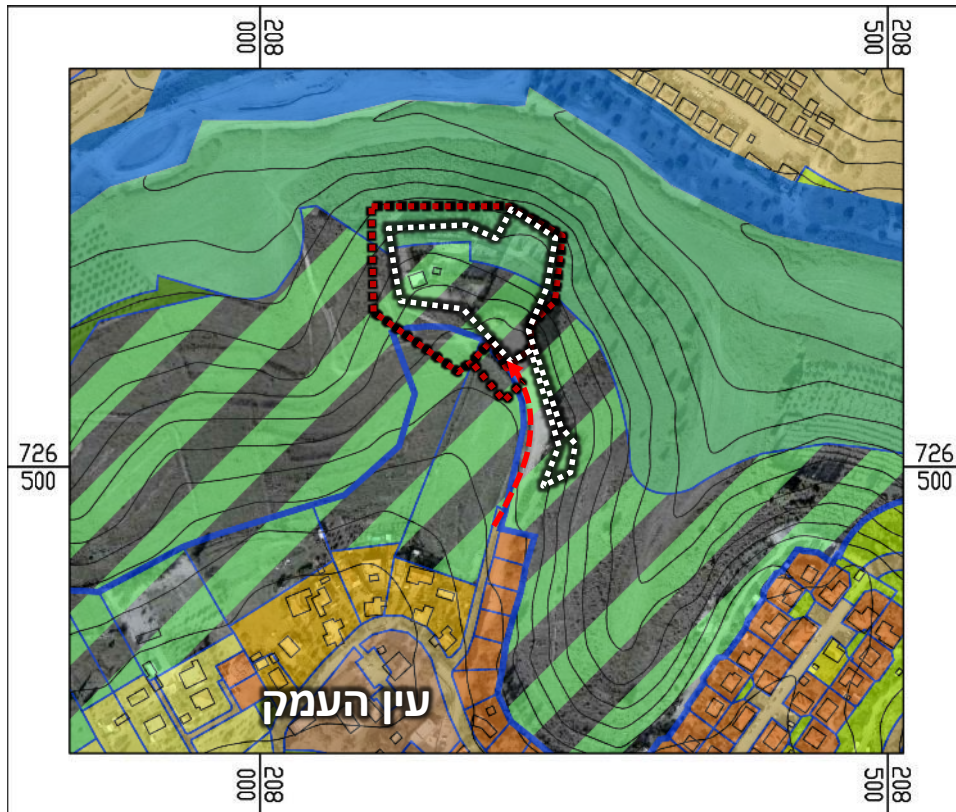
תב"ע מקודמת לבית עלמין 

חסרונות - המושב מצוי באזור ההר במועצה האזורית מגידו. בית העלמין רחוק יחסית (8 ק"מ) מיקנעם המושבה, הנגישות היא דרך הישוב, טופוגרפיה ושיפועים גבוהים, מיקום רגיש נופית וסביבתית



יתרונות- השטח המופר יכול לתת מענה גם לעין העמק וגם ליקנעם המושבה

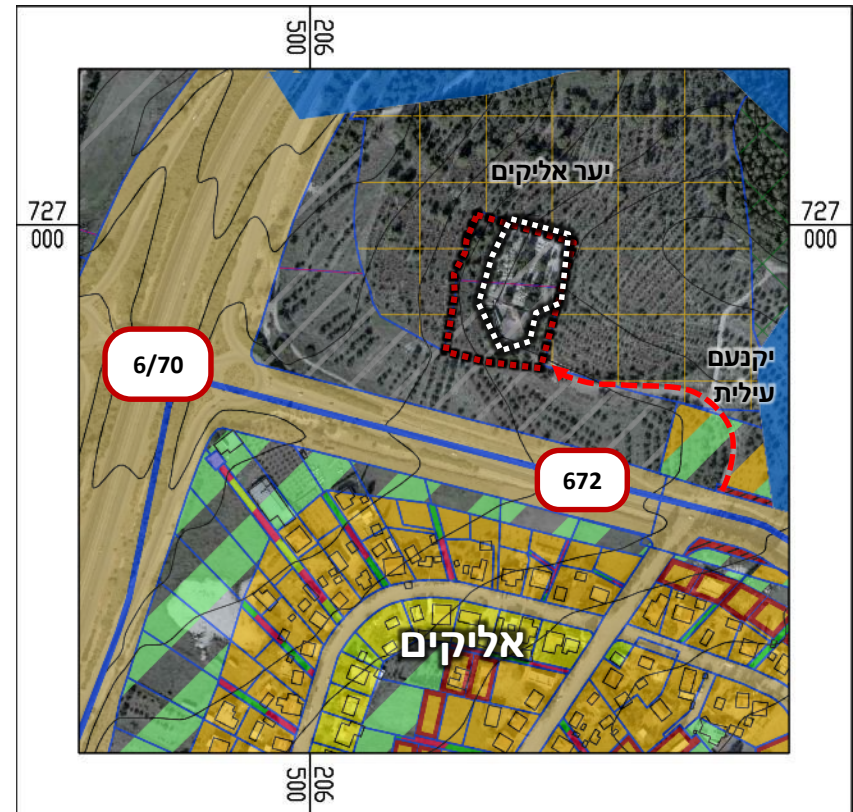
השטח המבוקש ע"י הישוב להסדרת בית העלמין עולה על צרכי הקבורה של הישוב.

בבית הקברות אפשרות להרחבה עתידית אך אינו מומלץ כחלופה אזורית מאחר והנגישות אליו היא מתוך הישוב – מוצע להסדירו כבית עלמין ישובי בשטח הנדרש בלבד





עין העמק

 שטח מופר
 שטח מבוקש ע"י הישוב



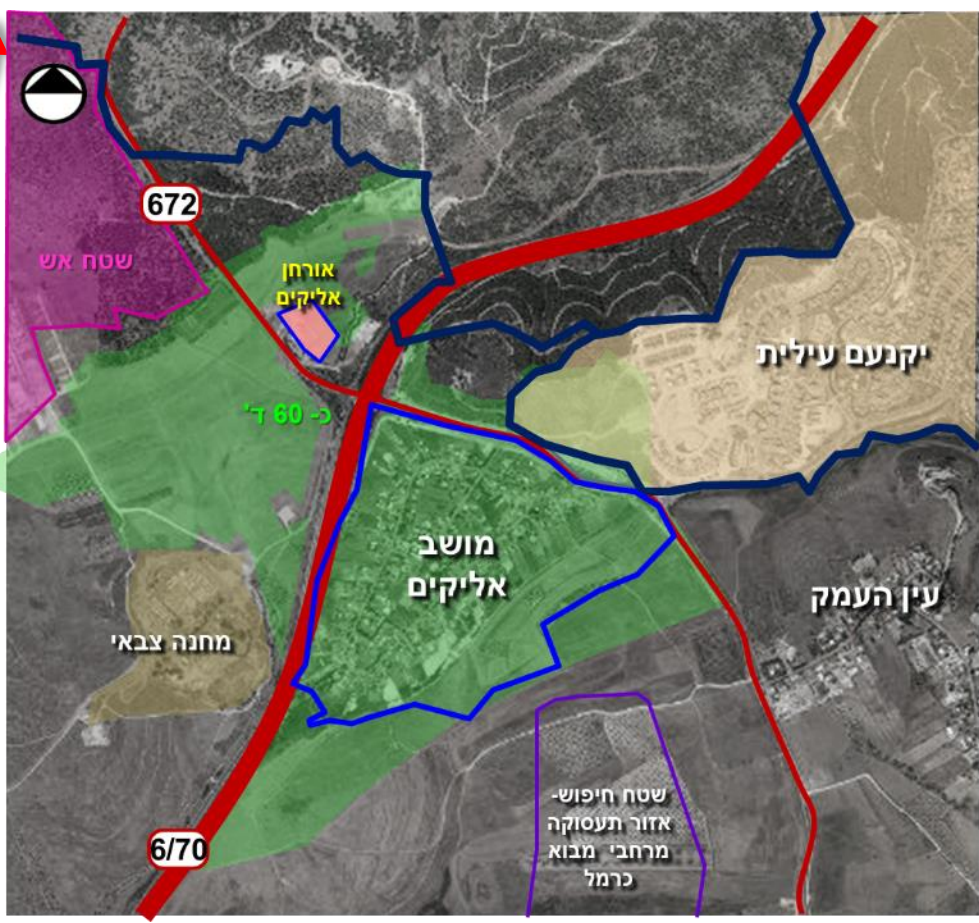
אליקים





 שטח מופר
 שטח פוטנציאלי ("מובלעת" בשטח יער)

המלצת תכנית המתאר

- עין העמק- הסדרת שטח מופר סטטוטורית בהתאם לצרכי הישוב כבית עלמין ישובי.
- אליקים- הסדרת השטח המופר, מענה ליקנעם המושבה והרחבה עתידית כבית עלמין אזורי.

- צומת אליקים היא השער הצפון מערבי למועצה -מזרח 6/70.
- מיקומו האסטרטגי מהווה הזדמנות לפתח מוקד עניין לנוסעים צפונה ודרומה לאורך הכביש המתרחב באזור זה, והמייצר פוטנציאל ביקושים וכוונות פיתוח מצד המועצה, המושב ומשרד התחבורה.
- מרחב הצומת נמצא בתחום המשבצת של מושב אליקים



	משבצת חקלאית אליקים		שטח חיפוש אזור תעסוקה מרחבי
	תחום פיתוח ישוב		שטח אש

המועצה מעוניינת לפתח את מרחב צומת אליקים, השער הצפון מערבי של מ.א. מגידו, כמבואה למרחב הביוספרי וכמוקד יציאה לספורים וטיולי טבע.



שימושים מוצעים בפיתוח סובב צומת אליקים



מרכז מידע ומבקרים | מוקד יציאה
לספורים וטיולי טבע | מבואה למרחב
הביוספרי | מרכז כנסים | גלריית
אומנים | שוק אוכל ומוצרי חקלאות
מקומית



מסוף תחבורה
מסוף אוטובוסים וחניון חנה וסע

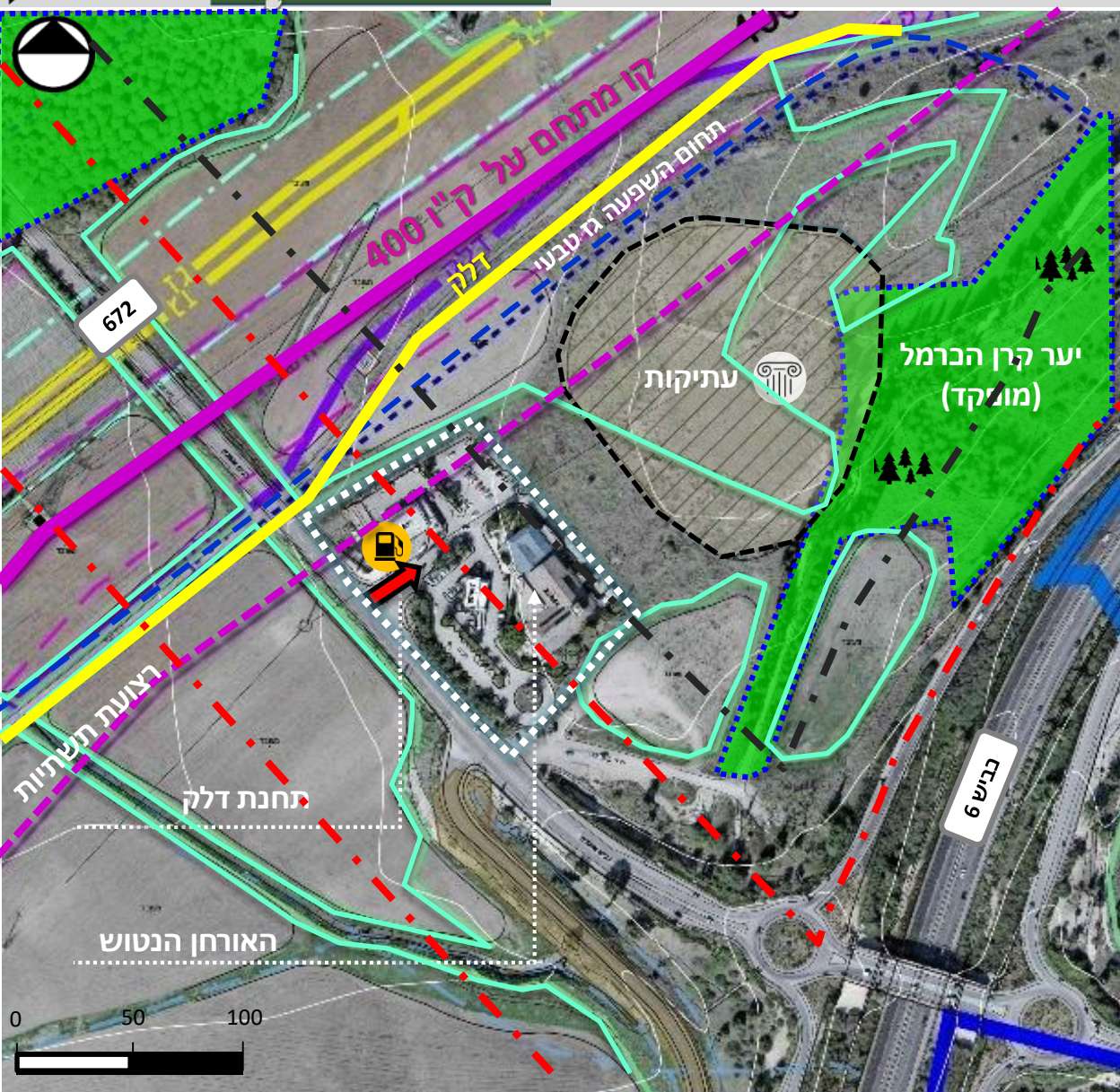


האורחן הקיים ותחנת הדלק
פיתוח ושדרוג כמרכז מסחרי עם
תוספת שטחי תעסוקה במשבצת
של מושב אליקים

פוטנציאל לפיתוח בסיס כלכלי, מסחרי
ותיירותי למועצה כולה



תרומה לחוסן כלכלי של אליקים וליכולת לשדרג
ולפתח תשתיות ציבוריות



• תשתיות ארציות רבות גובלות במתחם:

קו מתח על 400 ק"ו

קווי דלק

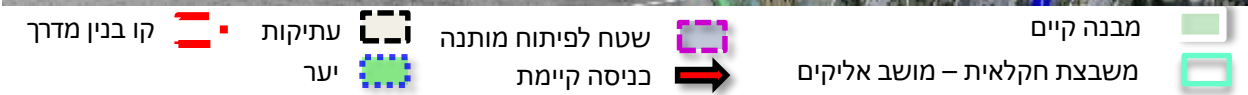
רצועת גז טבעי

קו בנין מדרך

שטח עתיקות סמוך למתחם הקיים ושטח מיוער

המקודם בתכנית מפורטת ע"י קק"ל מהווים פוטנציאל לבילוי בחיק הטבע.

חלק מהשטח שייך למשבצת של אליקים



סובב צומת אליקים | סיכום הצעת תכנית המתאר

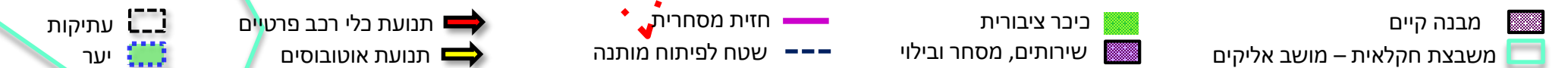
נערך תיאום עם יפה נוף לשמירה על עקרונות תכנית המתאר הכוללנית בחלופה המומלצת, אשר יושמו בחלקם:

אימוץ הצעת יפה נוף בתנאים:

יצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה לכיכר הציבורית התכנית תוגש לוועדה עם תכנית צל בהתאם לעקרונות המוצעים בתכנית המתאר.

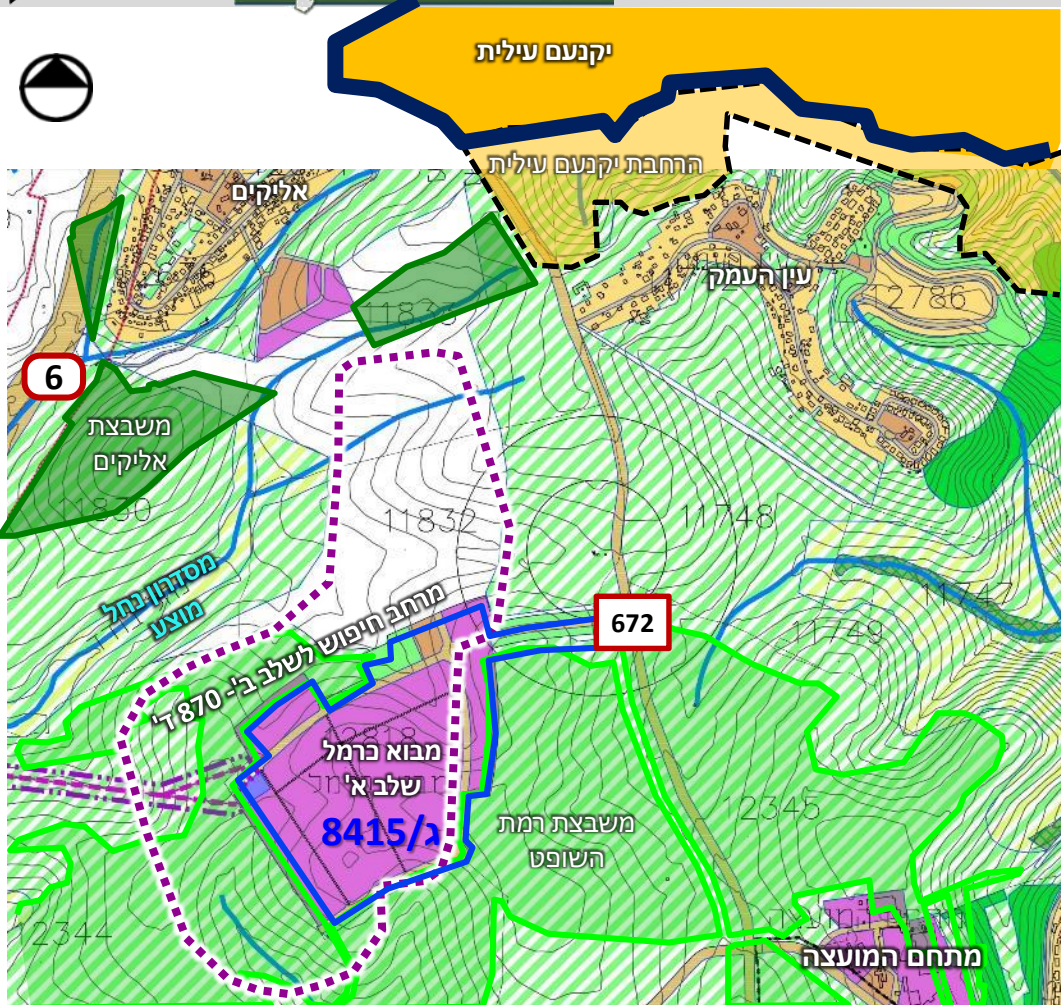
- מוצע לפתח בניין עם חזית אחידה פעילה לכיכר הציבורית (2)
- לקדם הקלה מקו בניין המאושר - 50 מ' מדרך 6 ו-40 מ' מדרך 672 - כדי לאפשר תוספת בניין 672

1. כניסה למתחם
2. רחבה ציבורית
3. טרמינל (כ-1,500 מ"ר)
4. רציפי אוטובוסים - העלאה והורדה
5. אזור תפעולי לאוטובוסים
6. חניון חנה וסע - דו קומתי לרכב פרטי (כ-7,250 מ"ר)
7. חזית מסחרית
8. תוספת מבנים למסחר, שירותים ובלוי - כ-4,600 מ"ר (ככל הניתן במשבצת החקלאית של המושב)



פארק תעסוקה מבוא כרמל | מרחב חיפוש על רקע מצב מוצע

מתחם תעסוקה אזורי בבעלות משותפת



מוא"ז מגידו	יקנעם עילית	עוספיה	דלית אל כרמל
35%	35%	15%	15%

תמ"מ 9 / 2	
קבעה מיקום לאזור תעסוקה מרחבי, אזור פיתוח א תעשיית הייטק (עתירת ידע ונקייה) לצד תעשייה, מלאכה, אחסנה, מסחר ושצ"פים.	
תמ"מ 11 / 2	כ-1000 ד'
שלב א - אושר בתכנית מפורטת ג/8415 45 מגרשים מאכלסים וביצוע	465.5 ד'
שלב ב' - הוגדר מרחב חיפוש	453.5 ד'
תנאים למימוש שלב ב'	
✓ הוכחת אכלוס 250 ד' בשלב א	
✓ צמוד דופן לשלב א'	

- למתחם פוטנציאל להגברת הפעילות הכלכלית במ.א. מגידו ולהגדלת ההכנסות מארנונה.
- בפועל, המתחם מושך אליו בעיקר שימושי לוגיסטיקה - צרכני שטח גדולים

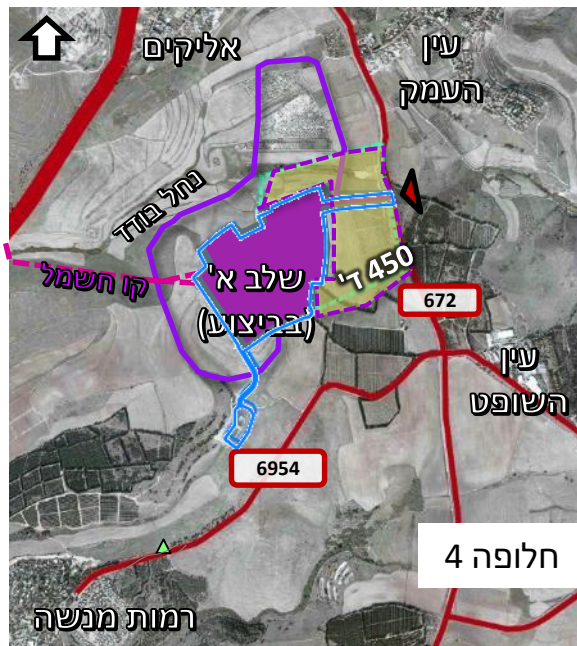
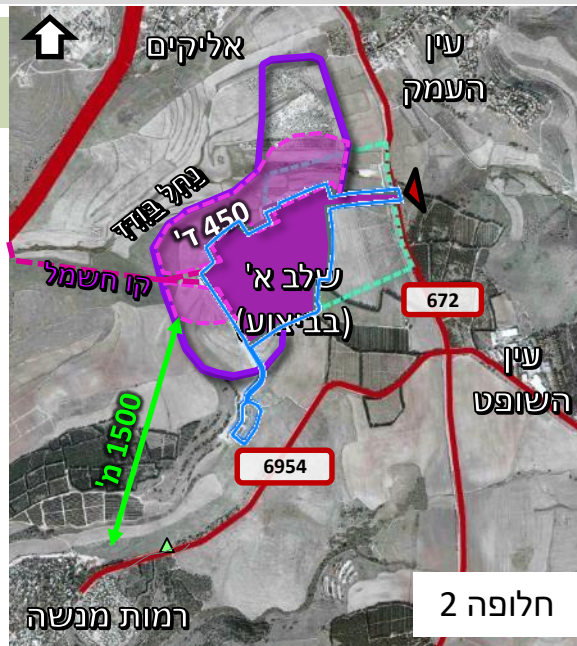
פארק תעסוקה מבוא כרמל | איתור שטח לשלב ב'

בניתוח הנופי נבחנה השפעת הנצפות של שלב ב' בתחום התמ"מ על הדימוי הפתוח של המועצה

קריטריון לבחינה	חלופה 1	חלופה 2	חלופה 3	חלופה 4
גבהים ושיפועים				
נצפות מכביש 672				
שמירת שטח פתוח רציף לאורך דרך 672				
קרבה לשטחים בעלי ערכיות נופית גבוהה				

חלופה מספר 3:

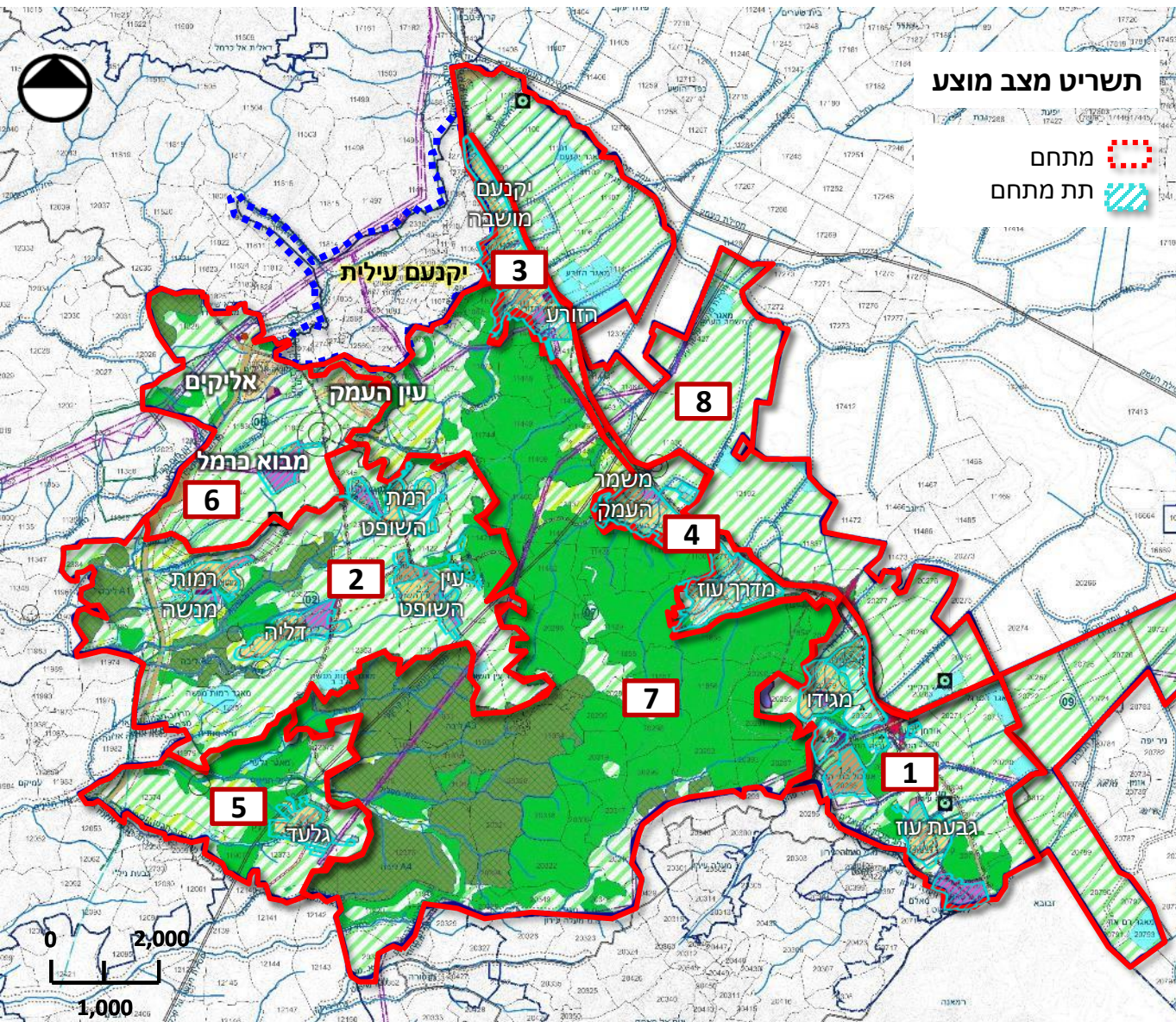
- בעלת ההשפעה הנופית-חזותית הנמוכה ביותר – מומלצת מבחינה נופית
- מאפשרת שמירה על שטחים פתוחים רציפים לאורך דרך 672
- נצפות נמוכה מכביש 672



תחום חיפוש - 870 ד'

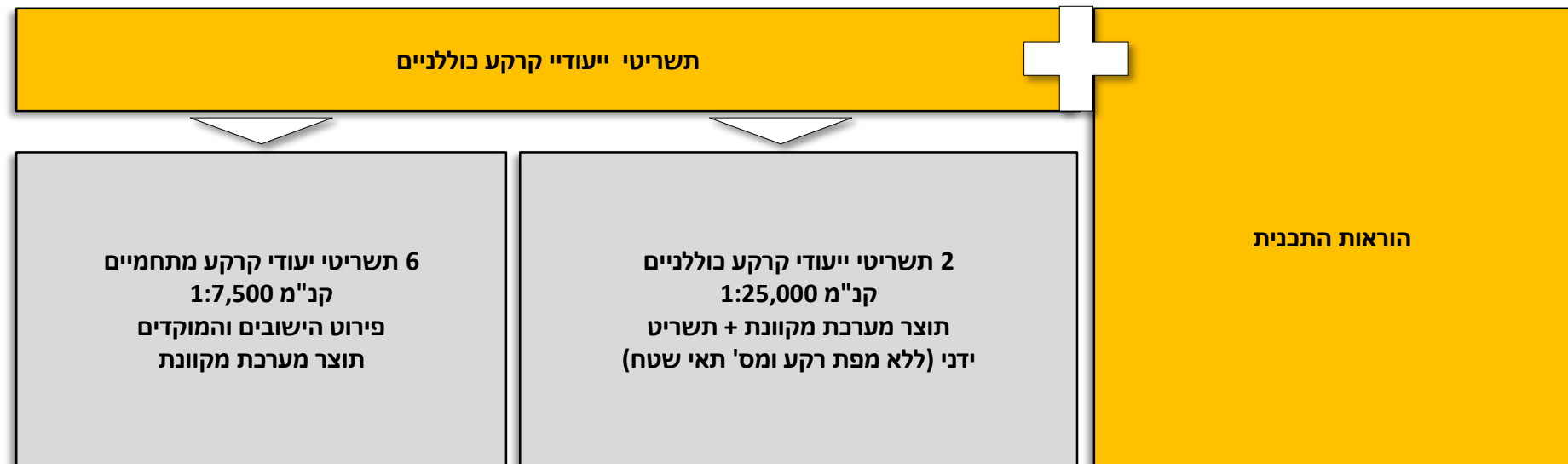


מרחב המועצה חולק למתחמים הכוללים ישובים, מוקדים ושטחים פתוחים



מתחמים הכוללים תת מתחמים		
מס	שם מתחם	פירוט תתי מתחמים
1	מתחם סובב צומת מגידו	1.1 מגידו 1.2 גבעת עוז 1.3 אשכול בתי הכלא 1.4 אורחן מי מגידו 1.5 הפסיפס ובית התפילה 1.6 תל מגידו 1.7 אורחן גבעת עוז 1.8 א.תעסוקה סאלם
2	מתחם לב המועצה	2.1 רמת השופט 2.2 עין השופט 2.3 רמות מנשה 2.4 דליה 2.5 ג'וערה 2.6 מתחם רעות 2.7 מתחם המועצה
3	מתחם יקנעם- הזרע	3.1 יקנעם המושבה 3.2 הזרע
4	מתחם משמר- מדרך	4.1 משמר העמק 4.2 מדרך עוז
5	מתחם גלעד	5.1 גלעד
6	מתחם צפוני	6.1 אליקים 6.2 צומת אליקים 6.3 עין העמק 6.4 מבוא פרמל
מתחמים "ירוקים"		
7	מתחם ההר	• עמק השלום
8	מתחם העמק	
9	מתחם דרום מזרח העמק	

מסמכים מחייבים



מסמכי רקע



מסמכים מנחים

נספח פרוגרמה

נספח משולב

נספח תחבורה
גליון קב"מ 1:25,000 | חוברת

נספח תשתיות
גליון קב"מ 1:25,000 | חוברת
מים, ביוב, ניקוז

נספח מתחמים

נספח מעקב ובקרה

נספח סייסימי

נספח יישום וכלים משלימים

- פרוגרמה לשטחי ציבור ✓
- חקלאות ✓
- תיירות ✓
- כלכלה ✓
- שיתוף ציבור ✓

חוברת משולבת

הנחיות בנושא נוף, סביבה, אקולוגיה,
תיירות ושימור בשטחים הפתוחים

הנחיות בינוי, נוף ושימור בתחום הישובים/
מוקדים

הנחיות מרחביות לשימור המרחב הקיבוצי

הנחיות להעצמת הזהות החקלאית
במושבים

רקע לשימור בישובי המועצה

נספח נופי משולב
גליון קב"מ 1:25,000

תשריט משולב מוצע -
6 גליונות 1:7,500