



תכנית מתאר כוללנית מועצה אזורית מגידו

פרוטוקול וועדת היגוי

ישיבה מספר 3

מיום 12.03.2018

נושא הישיבה:

דיון בישובים, במוקדים המועצתיים ובנושאי התכנון העקרוניים במועצה האזורית.

מקום: מועצה אזורית מגידו, קיבוץ משמר העמק

משתתפים:

חברי ועדת ההיגוי:

ראש המועצה	איציק חולבסקי
יו"ר ועדת ההיגוי, מינהל התכנון	אהוד יוסטמן
מהנדס המועצה	ברוך שמיר
מנכ"ל חברה כלכלית לפיתוח מגידו, מ.א. מגידו	איל רום
סגן ראש המועצה, מזכיר מדרך עוז	יואל מחפוד
מהנדסת ועדה מרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים	עפרי דגני
מתכנן ועדה מרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים	שרון חמו
מינהל התכנון	מיכל אמיתי
לשכת התכנון המחוזית צפון, מינהל התכנון, ראש צוות	ויקי אליאשקביץ
לשכת התכנון המחוזית צפון, מינהל התכנון, רפרנטית יזרעאלים	לילה לבידקו
משרד החקלאות, רשות התכנון	יוחאי תירוש
משרד הבריאות, מחוז צפון	ויקטור גרנובסקי
המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון	אליאור ליאב
קק"ל, מנהלת מחלקת תכנון מרחב מרכז	עדי נוי
רשות הטבע והגנים, מתכנתת מחוז צפון	רזיה זהבי
רשות הטבע והגנים, אקולוג	בן רוזנברג
רשות הטבע והגנים, מנהלת גן לאומי מגידו	לוסי יוסף
רשות הטבע והגנים, ארכיאולוג המחוז	דרור בן יוסף
רשות העתיקות, אדריכל מרחב צפון	ערן מורדכוביץ
החברה להגנת הטבע	לירון שפירא
מועצה אזורית מגידו, מנהלת פיתוח ישובים וקהילות	עידית פרום
מועצה אזורית מגידו, מתאמת מרחב ביוספרי	הגר ראובני
מהנדס העיר יקנעם עילית	דני גולדברג

נציגי ישובים:

יקנעם המושבה	אמיר פורט
יקנעם המושבה	אביב הופמן
יקנעם המושבה	שירה אודסר
ועד יקנעם המושבה	שוקי ליס
יו"ר האגודה יקנעם המושבה	דני אנגל
חברה כלכלית ומנהלת משק קיבוץ מגידו	איה כהן
קיבוץ מגידו	רונית הראל
קיבוץ מגידו	ארז אמיר
קיבוץ מגידו, אדריכל	דני רז
קיבוץ גבעת עוז	שלומית שלמה
קיבוץ גבעת עוז, תשתיות	יואב לם
קיבוץ גבעת עוז, מרכז משק	אורי בייז
קיבוץ גלעד, מרכז צוות תבע	דני יערן
קיבוץ גלעד, מנהל עסקים	רון מרדכי
קיבוץ משמר העמק, רכז אגף בנייה	עמרי חן
קיבוץ משמר העמק, רכזת ועדת תכנון	עידית אופיר
קיבוץ משמר העמק, תכנון	עמרי לב-ארי



קיבוץ משמר העמק
מושב מדרך עוז
קיבוץ דליה
קיבוץ דליה, מנהל קהילה
קיבוץ דליה, רכז ועדת תכנון
קיבוץ הזורע, תכנון
קיבוץ רמת השופט, רכזת משק
קיבוץ רמת השופט, מנהל עסקי

איריס ענבר
שגית ארז
אפרת שביט
שחם מילטר
רן רוזן
אליאב פרייס
אריאלה חן
שי חזן

צוות התכנון:

ראש צוות תכנית מתאר מוא"ז מגידו
מרכזת ניהול תפעולי ויועצת פרוגרמה
תכנון פיזי
יועצת נוף
יועצת תיירות
יועץ שיתוף ציבור
יועץ תחבורה
יועץ סביבה
יועצת שימור
יועץ כלכלה
יועץ מים, ביוב וניקוז
משרד גורדון אדריכלים
סיטילינק
יועץ שיתוף ציבור
תכנון נוף
תנועה ותחבורה
תשתיות מים, ביוב וניקוז
תשתיות מים, ביוב וניקוז

אדרי' דורית שפינט
רית ריכטר
אדרי' זינה רזייב
אדרי' טלי טוך
דלית גסול
אמיתי הר-לב
סלווה יודשקין
אייל קליידר
גלי גלעדי
אהוד חסון
דוד ילז
אדרי' רוזי פישילביץ'
אושר דוידוב
עירא עברי
נילי מאור
שירן מרום
עדי מילשטיין
אבי-ים ממון

דברי פתיחה

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - פתח את הישיבה ותיאר את המהלכים שנעשו לקידום התכנית מאז ועדת ההיגוי השנייה, כולל ישיבות תיאום עם משרדים וגופי ממשלה רלוונטיים בהם משרד הבריאות, נת"י, רשות העתיקות, רט"ג, חל"ט, קק"ל, משרד החקלאות, ומפגשים עם נציגי יישובים, הכל תוך תיאום ושיתוף פעולה רצוף עם המועצה האזורית. ציין כי מתוכננת וועדת היגוי אחת נוספת, אחריה יגובשו מסמכי התכנית להגשה למוסדות התכנון.
מנה את הנושאים בהם תתמקד הישיבה:

- נושאים כלל מועצתיים:** עקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי, דיווח בנושא מסדרונות אקולוגיים והצגת מסגרת מוצעת למסמכי תכנית ראשוניים.
- מוקדים:** עדכון במסגרת תכנון סובב צומת מגידו ואזור תעסוקה סאלם.
- ישובים:** הצגת חלופות תכנון ליישובים עין השופט, דליה, גלעד, משמר העמק, הזורע, מגידו וגבעת עוז. עדכון והשלמות בהמשך לוועדת ההיגוי הקודמת בהתייחס לרמת השופט, יקנעם המושבה ומדרך עוז.

1. עקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי

טלי טוך, יועצת הנוף בצוות התכנון הציגה עקרונות מנחים וכלים תכנוניים ליצירת שפה תכנונית בקיבוצים, כלהלן:

- מרחב "נקיי" מכלי רכב
- תעדוף הולכי רגל - שבילים ומרחקי הליכה
- תכנון מותאם לטופוגרפיה
- שימור תבניות הנוף של הקיבוץ ושימוש בעקרונות התכנון ההיסטורי



ה. פרצלציה א-רגולרית, מותאמת לשטח ולמקום

ו. רציפות שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים כיוצרי מרקם ומרחב משותף

ז. "התחדשות קיבוצית" - תוספות ציפוף במנות קטנות

הדיון עסק באופן הביצוע והיישום של עקרונות אלה, כאשר הדגש הוא על תכנון לפי "רוח המקום" לשמירה על המשכיות הצביון הקיבוצי. נכון לשמר את הנוף הקיבוצי כחלק מסיפור רחב יותר, כאשר אבני היסוד הן מרחב נקי מכלי רכב, רציפות שטחים פתוחים, בינוי במנות קטנות, שימוש בשפת המרקם הספציפי למקום, ופרצלציה מותאמת מקום.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי – התייחס לחשיבות הנושא בהקשר של התכנית האסטרטגית של מדינת ישראל, הצופה צורך בתכנון 2.5 מיליון יח"ד נוספות עד סוף שנת 2040, מהן 440 אלף יח"ד במחוז הצפון. מציאות זו יוצרת תחרות משמעותית על הקרקע. כדי לקיים את השטחים הפתוחים, את החקלאות, ואת הערכים הסביבתיים הייחודיים למחוז צפון יש צורך לשקול היטב את אופן הפיתוח והבינוי. לכן, בבואנו "להצדיק" את הישובים הכפריים, אשר מתאפיינים באינטנסיביות פחותה, יש להקפיד על שמירת זהותם ועל עקרונות הבינוי המייצג את המורשת ההתיישבותית העשירה, שיש לה חשיבות במגוון ההתיישבותי בארץ.

בהתייחס לקצב הפיתוח, ציין כי על אף נטיית משרדי הממשלה לפתח הרחבות ב"מנות גדולות" משיקולי יעילות ועלויות, יש לפתח את המגורים במנות קטנות, כדי לקיים "מחזור חיים" המבטיח שכבות גיל מאוזנות לאורך חיי הישוב. זאת בנוסף לחשיבות במניעת הזרות והניתוק שיוצרות ההרחבות הגדולות, שיוצרים מתחים חברתיים בתוך הישוב.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים – מברכת על העבודה המקיפה שמהווה 'ארגז כלים' טוב לתכנון בקיבוצים. ציינה שבתכנון שכונות בקיבוץ אפשר ורצוי להכתיב ערכים ועקרונות תכנוניים כמו חניה משותפת, פשטות, דגמי בתים וכו'. הוסיפה כי משב"ש מקדם תכניות רבות להרחבה במגזר הכפרי וישנה חשיבות גבוהה ברתימתו לשפה התכנונית המוצעת פה, מאחר שבנושאים מסוימים היא אינה מתאפשרת במסגרת הסטנדרטים לפיהם משב"ש מתכנן. עוד הדגישה כי בכל הקשור לשיוך דירות ולהתחדשות המרקם הקיבוצי בתוך תחום המחנה צריך לשמור על גמישות וחופש פעולה לקהילה המקומית מול הוועדה המקומית.

יוחאי תירוש, משרד החקלאות – בנוסף לנושא מנות הפיתוח, יש לתת הדעת גם לעניין תמהיל המגורים ולמתן אפשרות לבנייה עד 3 קומות.

אליאב פרייס, קיבוץ הזרע – תכנית כוללת ככל שתהיה מקיפה יותר תוכל לשמש מסד לפתרון קונפליקטים בין הישובים לרשויות השונות ולעבודה משותפת בין וועדת התכנון לבין הקיבוצים. העברת יותר סמכויות לוועדות המקומיות, אשר נמצאות בממשק ישיר ויומיומי עם הקהילות, תאפשר הידברות פרקטית ועניינית בנושאים שהוצגו לעיל. בנוסף, מציין שיש צורך במתן אפשרות לפקיעת תוקף של תכניות ישנות כדי למנוע את התופעה הרעה של מימוש בימים אלה של תכניות שאושרו בתחילת שנות התשעים.

ויקי אליאשקביץ, לשכת תכנון מחוזית צפון – מציינת כי בלשכת התכנון גובש צוות למרחב הכפרי ומבקשת להשתמש בחומרים שהוצגו. בנוסף מבקשת ליצור תמהיל יח"ד מגוון כמענה לכל סוגי המשפחות.

אברי לבני, משב"ש – הדגיש כי כל ההרחבות שבוצעו נעשו בקפידה רבה, בהתאם לחוק התכנון והבניה, וכך גם יהיו התכניות העתידיות. אין טעם להמציא את הגלגל מחדש – יש להקפיד על ההליכים התכנוניים הקיימים. מציע להתמקד בעקרונות כמו שוויון וסוציאליזם, לעדכן אותם בהתאם לחברה של היום, ולעסוק בשאלות כגון איזו קהילה תגיע לישובים ובאיזה אופן היא תשתלב בהם.

יואב לס, גבעת עוז – מלווה את המהלך הרבה זמן ומברך עליו ועל התכנון המקודם למדרך עוז. תכנון במסגרת כזו מאפשר להתמודד עם תשתיות, אזור תעשייה, הפעילות בצומת מגידו, ויש לתמוך בו.



עמרי לב-ארי, משמר העמק – העבודה שנעשתה יפה וחשובה ואנו תומכים בה. במקביל מדגיש שכל קיבוץ הוא משהו אחר והוא שצריך להחליט על הדרך שלו.

שחם מילטר, קיבוץ דליה – ציין כי התכניות בקיבוצים הן תולדה של הדרישות הרגולטוריות המכתיבות, למשל, רוחב כבישים של 12 מ', למרות שהקיבוץ אינו מעוניין בכך. ביקש לדעת אם יש בכוחה של תכנית המתאר לשנות את התקנות הללו. במענה לשאלה השיב אהוד יוסטמן, כי המטרה היא לבחון את הסטנדרטים הקיימים, בשיתוף פעולה עם משרד הבינוי והשיכון, רמ"י, משרד התחבורה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות, כדי להשיג את המטרות המוצגות כאן, ואז לראות אם ואיזה כלים צריך לשנות כדי שיתאימו למהות המתגבשת. לגבי תכניות קיימות יש לבחון כל מקרה לגופו.

סוכם:

א. וועדת ההיגוי מאשרת את העקרונות שהוצגו ומנחה לפעול לאורם בקידום התכניות המפורטות ליישובים.

ב. בהתאם לבקשת הישובים עין השופט ודליה, תתואם פגישה בין צוות התכנון, וועדה מקומית, לשכת התכנון מחוז צפון ונציגי וועדות התכנון בקיבוצים עין השופט ודליה לבחינת אפשרויות לעדכון התכניות המאושרות בהתאם לעקרונות שהוצגו.

2. חלופות תכנון ליישובים

1. עין השופט

לקיבוץ תכנית מאושרת להרחבה מערבית, אשר מאפשרת תנועת כלי רכב עד מגרשי המגורים ואינה משמרת אלמנטים נופיים כגון שדרות הברושים התוחמות את המטעים הישנים. חלק גדול של התכנית טרם מומש. כל הישוב ערוך לשידוך דירות.

צוות תכנית המתאר מציע לשמר את השדרות הקיימות וליצור רציפות של שבילי הולכי רגל מהקיבוץ אל המוקדים ג'וערה ורעות וכן לשלב תיירות במבני המשק והמגורים. כמו כן, מציע הצוות לקיים חשיבה מחודשת על ההרחבה המאושרת שטרם נבנתה בהתאם לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי שהוצגו, בדגש על הוצאת כלי הרכב ע"י יצירת דרך מאספת עם כיסי חניה לאורכה, לצד מערכת שבילי הולכי רגל, אופניים וקלנועיות.

ינון נבו, קיבוץ עין השופט - הקיבוץ מקבל את ההצעה, בכפוף לאפשרות ליישם את שינוי התכניות באופן שיאפשר פיתוח תוך כמה שנים. הנושא יובא לוועדת התכנון של הקיבוץ.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - מציע לקדם מפגש עם נציגי הישוב ועם הוועדה המחוזית והמקומית, על מנת לקדם מהלכי תכנון מקבילים, ולא להמתין עד לאישורה של תכנית המתאר הכוללת. צוות תכנית המתאר ונציגי מינהל התכנון יסייעו בליווי הקיבוץ בתהליכים מול הוועדה המחוזית בנושאים אלה.

במענה לשאלתה של אליאור ליאב, מתכנת המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון, לגבי מידת הפירוט שיש כוונה להיכנס אליה במסגרת התכנית הכוללת לכל ישוב, הסביר: ראוי לנצל את הצוות המקצועי הרחב כדי להבין טוב יותר את מהות הבעיות והכלים לפתרון. חשוב שהתכנית תכלול את כל מה שנדרש, יחד עם גמישות מתאימה, כדי לאפשר לוועדה המקומית מרחב פעולה לקדם תכנון מפורט מותאם.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים - בפרשנות מרחיבה של החוק יש עדכונים בבינוי שאפשר לעשות בסמכות מקומית. יחד עם זאת, יש לבחון כל נושא לגופו, ולפעמים המסלול הנכון והמתאים יותר הוא דווקא דרך הוועדה המחוזית ולא דרך הוועדה המקומית שמוגבלת בסמכויות. הדגישה את החשיבות בהשלמת תכנית המתאר הכוללת על מנת שהוועדה המקומית תהיה וועדה מוסמכת ותוכל לקבל כלים נוספים לקדם את התכנון בתוך היישובים בהתאם לעקרונות שהוצגו.



דלית גסול, יועצת התיירות - במענה לשאלה לגבי שימושי תיירות המוצעים בתחום מבני משק: על אף שהישוב לא הצהיר בעבר על כוונתו להקים תיירות, בראייה ארוכת טווח, צוות התכנון סבור שכדאי לאפשר את הגמישות ולהוסיף שימושים תיירותיים במבני המשק לטובת אטרקציות, מרכזי מבקרים וכד'. בחלק מהקיבוצים מבני המשק נטושים ובאופן טבעי יכנסו שימושים של סדנאות אומנים, גלריות, יקבים וכדומה שמוגדרים כתיירותיים. יכול להיות שכיום אין רצון למלונאות אך בעתיד, אם ירצו, תהיה האפשרות.

יוחאי תירוש, משרד החקלאות - תוספת שימושים לתיירות במבני המשק עלולה ליצור הגבלה לפיתוח החקלאות, כיוון שלא ניתן לצפות את הצרכים העתידיים. חשוב לשמור על העתודות האלה לטובת החקלאות.

ויקי אליאשקביץ, לשכת התכנון המחוזית צפון- נדרש דיון רחב יותר לגבי שימושים שיתרו במבני המשק.

סוכם:

- א. תתואם ישיבת עבודה בנושא התאמת תכנית השכונה המערבית לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי.
- ב. תיבחן בשנית האפשרות לשילוב תיירות במבני המשק.

ב. דליה

לקיבוץ תכנית מאושרת להרחבה מערבית, שחלק ממנה כבר בבנייה. תכנית ההרחבה כוללת חלוקה רגולרית למגרשים ומבוססת על נגישות של רכבים פרטיים עד למגרש. צוות תכנית המתאר הכוללנית הציג את הצעתו לעדכון הבינוי בחלק ההרחבה שעוד לא מומש, בהתאם לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי שהוזכרו לעיל. צוין כי בשל המבנה האורכי של הקיבוץ והריחוק של ההרחבה מלב הקיבוץ יש חשיבות גבוהה במיוחד לשמירה על עקרונות המרקם.

בנוסף, מוצע לטפל נופית בכניסה הקיימת לקיבוץ, ואת הכניסה הראשית לקיבוץ להתוות דרומית לה, על בסיס הדרך ההיסטורית, ולטפל בחזית לכביש 672 לאחר שיוסט לתוואי המאושר. כן הוצעה הרחבת שטחי התעשייה, אשר הוצגה בשתי חלופות: האחת הרחבה דרומה ע"ח שטח מבני משק והשנייה הרחבה צפונה והעברת מגרש הכדורגל דרומה.

שחם מילטר, קיבוץ דליה - ההצעה לעדכון הבינוי בשכונת המגורים והסטת הכניסה דרומה מקובלת עקרונית ותיידון בוועדת התכנון בקיבוץ. יחד עם זאת, החלופות שהוצגו תלויות בהסטת כביש 672 ומוצע לבחון גם חלופות אחרות שאינן תלויות בהסטה. בנוסף הקיבוץ מבקש לשלב בתכנית הכוללנית את מתחם "מגדל הדבורים": מדובר במבנה היסטורי לשימור בתחום המשבצת של הקיבוץ, בשטח בייעוד ייער משקי, והקיבוץ מגבש תכנית לפתח בו מוקד תיירותי.

איציק חולבסקי, ראש המועצה - "מגדל הדבורים" הוא מתחם היסטורי בלב מטעי האבוקדו של הקיבוץ - זהו מתחם קלאסי לשילוב של תיירות ותרבות מורשת.

ויקי אליאשקביץ, לשכת תכנון מחוזית צפון- מבקשת לוודא שנתר מספיק שטח למבני משק בחלופה השנייה, בה מסיטים את מגרש הכדורגל על חשבון שטח זה.

אדר' זורית שפינט, ראש צוות התכנון - משיבה כי כלכלת הקיבוץ נשענת על המפעלים, ומתוך הדיונים מול הקיבוץ לא עלה חוסר בשטח מבני המשק. הזאת מגרש הכדורגל מתאפשרת רק בכפוף להסטה של 672, שמאפשרת גם את ההרחבה מערבה של שטחי התעשייה.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - מבקש להציג במסמכי התכנית שני שלבים למימוש תכנית לקיבוץ - הראשון ללא הסטת דרך 672, השני לאחר הסטתה.

סוכם:

- א. תתואם ישיבת עבודה בנושא התאמת תכנית המתאר של הקיבוץ לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי.



ב. מסמכי תכנית המתאר הכוללנית יציגו שני תשריטים לקיבוץ- עם הסטת כביש 672 ובלו הסטתו.

ג. מתחם מגדל הדבורים- הקיבוץ יעביר את התכנית המתגבשת למתחם לצוות התכנון, לצורך בחינת האפשרות לשילובו כמוקד תיירותי בתכנית הכוללנית.

ג. גלעד

לקיבוץ מקודמת תכנית מתאר, שבחלקה אינה תואמת את העקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי כפי שהוצגו – תכנון ההרחבה המוצעת בתכנית מאפשר נגישות כלי רכב למגרשי המגורים, הפרצלציה היא רגולרית ועוד. לקראת וועדת ההיגוי התקיימו מספר דיונים בין צוות תכנית המתאר הכוללנית לבין נציגי הקיבוץ לבחינת האפשרויות לעדכון הבינוי בתכנית שבהכנה, באופן שיטמיע את עקרונות התכנון למרקם הקיבוצי שהוצגו לעיל, בפרט בשכונה המערבית: יצירת מרחב "נקי" מכלי רכב, חניות מרוכזות, תעדוף להולכי רגל ורציפות השטחים הירוקים למגרשי המגורים.

רון מרדכי, קיבוץ גלעד- מעדכן כי הדיון בוועדה המחוזית בתכנית המתאר ליישוב נדחה והקיבוץ מגבש חלופה נוספת, בהתאם לתיאומים מול צוות תכנית המתאר הכוללנית, חלופה שבכוונתו להציג בדיון במחוזית. מציין שהבעיה היא החובה להיצמד לסטנדרטים הקיימים. בנוסף מציין את הנושא התיירותי, שגם אליו יש להתייחס בתכנון הכולל: יער הרקפות, קשר הולכי רגל ומטיילים לאלונה-מנשה, והפיכת מאגר המים, המתוכנן להפסיק לשמש כמט"ש, למוקד תיירותי.

דלית גסול, יועצת התיירות- ניתן להכווין את המבקרים לחניות מרוכזות מהן יצאו המטיילים בשבילים או בשאטלים. במקומות אלה המועצה תוכל לפתח שירותים תיירותיים בדמות דוכנים ובתי קפה לנוחיות המבקרים.

טלי טוך, יועצת הנוף - בתכנית המתאר מוצעת תפיסה של מכלולים, אשר בין היתר מטמיעה את תכנית קק"ל לחינוכים. אפשר להעבירה ליישוב להתייחסות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי- מציין את החשיבות בשמירה על עקרונות תכנון המרקם הקיבוצי בתכנית המקודמת לקיבוץ. באשר לסטנדרטים הקיימים – חשוב שהקיבוץ יגדיר מה הוא רוצה, ואנו ננסה להתאים את הרגולציה לפתרון הרצוי. בהתייחס לעומס המבקרים מציין כי בחלקו העומס נוצר מהתלות ב-waze, שמובילה את כולם לאותם הצירים. צריכה להיעשות עבודה של תיאום, שילוט והכוונה על מנת להבטיח פיזור של המבקרים למספר נקודות יציאה.

סוכם:

א. תתקיים פגישה עם צוות התכנון ונציגי הקיבוץ לבחינת תכנית ההרחבה המוצעת בהתאם לעקרונות תכנון המרקם הקיבוצי.

ב. תבחן האפשרות ליצירת מוקד תיירותי במט"ש לאחר ביטולו כמט"ש, ולקישור מערך שבילי הטיול גם לתחום מועצה אזורית אלונה.

ד. משמר העמק

הקיבוץ מקדם תכנית מתאר שתואמת לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי שהוצגו. צוות תכנית המתאר הכוללנית תומך בתכנית המקודמת לקיבוץ, ועם זאת מציין כי יש לבחון את ההיקפים הגבוהים למסחר ותעסוקה (כ-13 ד' וכ-10,000 מ"ר מבונה) בכניסה לקיבוץ, בתווך שנוצר בין כביש 66 הקיים לבין התוואי המאושר להסטתו.

עמרי לב-ארי, משמר העמק- ככלל התכנית מקובלת, יש לנו מספר הערות שנבקש להעלות בפגישה בפורום מצומצם. לגבי הגדלת הקיבוץ מבקש לפרט: משמר העמק הוא קיבוץ שגדל בקצב מהיר – כ-90% מבני הקיבוץ נשארים בקיבוץ. כיום יש בקיבוץ 450 יח"ד ותמ"א 1/35 מאפשרת לקיבוץ לגדול עד 550 יח"ד. בקיבוץ נקלטים רק בנים חוזרים, ואם נגיע למצב של דחיית בן קיבוץ זה ייצור קרע חברתי. לכן מבקשים שהתכנית תתייחס לאפשרות להגדיל את מכסת יחידות הדירור



בתחום הקיבוץ ל- 750 יח"ד, על מנת לתת מענה לקליטת בניס חוזרים בקצב בנייה של 15 יח"ד לשנה, לאורך שנות התכנית.

עפרי זגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים- מציינת כי משמר העמק הוא קיבוץ גדול שקולט בניס חוזרים. תכנית המתאר הכוללנית צריכה לתת לכך ביטוי ולתת בתחום הבינוי הקיים זכויות שיאפשרו תוספות בניה וציפוף בעתיד, מעבר למגבלה הסכמטית של יח"ד לפי תמ"א 35, זאת תוך שמירה על המרקם הקיבוצי. המתווה שהוצג לעקרונות תכנון מרקם קיבוצי צריך לכלול גם תת-מתווה לקיבוץ גדול מסוג זה.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי- מציין כי צריכה להיעשות עבודה רוחבית לגבי ההצדקות לפריצת לוח 1 בתמ"א 35, כחלק מנושא רחב יותר של גודל סופי של יישובים. בעניין שטחי התעסוקה והמסחר המוצעים, מציין כי היקפי שימוש זה בתכנית שמקדם הקיבוץ גבוהים מאד וחורגים מקנה המידה המתאים לקיבוץ, בייחוד לאור מיקומם שלא יאפשר שליטה לגבי העסקים שייכנסו, ושעלולים להוות תחרות לתעסוקה מועצתית/אזורית. יש חשיבות לריכוז עיקר שטחי התעסוקה במוקדים הכלל מועצתיים, כגון צומת מגידו ומבוא כרמל, ולאפשר בתחום היישובים שטחים בהיקף מקומי בלבד.

איל רום, מנכ"ל חברה כלכלית לפיתוח מגידו – בהתייחס להיקף שטחי המסחר והתעסוקה מציין כי המועצה נמצאת בעיצומו של מהלך לקידום מספר אזורי תעסוקה בתחומה. הכיוון הנכון הוא להגדיל את אזורי התעסוקה הכלל המועצתיים ולצמצם שטחים אלה בתחום היישובים.

איריס ענבר, קיבוץ משמר העמק- מסבירה כי מדובר בפעילות כלכלית קיימת בתוך הקיבוץ. המטרה היא להוציא את תנועת הרכב החוצה המהווה מטרד תחבורתי, ע"י פינוי עסקים ומשרדים העובדים גם פנימה וגם החוצה, לשטח קרוב לכניסה לקיבוץ. אפשר לבחון פרוגרמטית ולקבוע מ"ר שונה לבינוי, ללא צמצום שטח הקרקע.

ברוך שמיר, מהנדס מועצה- מציין כי כיום נכנסים עסקים קטנים שונים למבנים שמתפנים במרכז המארג הקיבוצי, ונכון יהיה להוציאם למתחם מרוכז בכדי שהתנועה לא תעבור באזור המגורים. יש הגיון לרכז עסקים אלה מחוץ למתחמי המגורים ואת המבנים המתפנים ליעד לציפוף מגורים. לגבי גודל השטח לעסקים, ייתכן שהוא גדול מדי - יש לבחון מחדש את הפרוגרמה ולהגדיר בהתאם את היקף השטחים הנדרש.

סוכם:

- א. לבקשת הישוב תתקיים פגישה עם צוות התכנון ונציגי הקיבוץ לדון בהערותיהם לתכנית.
- ב. הקיבוץ יעביר לבחינת צוות תכנית המתאר הכוללנית, פרוגרמה שתפרט את השימושים והשטחים במתחם המוצע לתעסוקה ומסחר, ואת העסקים הקיימים בתחום הישוב אשר מבוקש להעבירם לאזור זה.
- ג. הנושא של גודל סופי של יישוב יבחן במסגרת עבודה רוחבית במינהל התכנון.

ה. הזרוע

לקיבוץ תכנית מתאר מאושרת, שממצה את יחידות הדיור שמאפשרת תמ"א 35 / 1. פיתוח ההרחבה הדרומית בתכנית מותנה בפינוי מבני משק, מלאכה ואחסנה, והשלמת כלל הפיתוח לפי התכנית המאושרת מותנה בפינוי הרפת. לקיבוץ בית סיעודי, שכדי לעמוד בסטנדרטים של משרד הבריאות יש צורך בהגדלתו. זהו נכס כלכלי לישוב והקיבוץ מתכנן לקדם תכנית המשנה את מיקומו, כך שתתאפשר הקמת בית סיעודי גדול. על כביש 66 מתוכנן מחלפון העתיד לשנות את מערך הכניסה לישוב.

צוות תכנית המתאר הכוללנית ציין כי פרישת המגורים בתכנית המאושרת לקיבוץ היא נכונה. בנוסף מציעה תכנית המתאר הסטה של הדרך המקומית בהרחבה הדרום מזרחית, כך שתוצמד לכביש 66 בהתאם לבקשת הקיבוץ, הוספת שימושים עסקיים 'רכים' בלב הקיבוץ, הרחבת אזור שלוש המשאלות והוספת שטח בייעוד דיור מוגן בצמוד לו.



עפרי דגני, מהנדסת וועדה מרחבית יזרעאלים - בהתייחס למתחם 3 המשאלות, נכון לעגן בתכנית גם את אופי המתחם; מציעה להפוך אותו למרכז שנותן שירותי משרד אזורי כמו we work, והכולל סל פעילויות שמתאימות לתעסוקות קטנות, לניצול זכויות הבנייה המאושרות שם.

אליאב פרייס, קיבוץ הזרע - הקיבוץ מבקש להוסיף בתכנית המתאר הכוללנית שימושים תעסוקתיים ומסחריים במתחם 3 המשאלות; מבני המשק מתפנים בחלקם ומבוקש לאפשר בהם, בנוסף לשימוש של מבני משק, תעסוקות כגון תיירות, תעסוקה עתירת ידע וכד'. במבנים מרכזיים כגון חדר האוכל, מבוקש להוסיף שימושים של עסקים קטנים בצורה מוגבלת ונשלטת, כדי להכניס בהם מרכיב כלכלי שיאפשר את ההשקעה הנדרשת לשמירתם.

בין הזרע ליקנעם המושבה עובר ציר כניסה לנחל השופט, אשר בעונת התיירות הקשורה לעונות הפריחה והחגים מהווה מטרד בשל היקף התנועה המוטורית והרגלית בתחום הקיבוץ. הנושא מחייב פתרון במסגרת התכנית הכוללנית.

הגר ראובני, מתאמת מרחב ביוספרי - יש להטמיע בתכנית הכוללנית את התכנית של קק"ל והמרחב הביוספרי, שמתייחסת לקליטת המבקרים במקומות מוסדרים, ולהפריד בין המערך היישובי למערך האזורי: יש לאפשר רציפות שבילים ומעברים של התושבים לנחל, אך להבטיח שקליטת קהל המבקרים החיצוניים תהיה דרך הכניסות המיועדות לכך ולא דרך הקיבוץ.

יוחאי תירוש, משרד החקלאות - בהתייחס למבני המשק: לא ניתן לצפות מה יכלול הצורך במבני המשק בעוד 40 שנה. זהו נכס אסטרטגי שחייבים לשמור עליו לשימושים עתידיים שהיום קשה לצפות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - המבנה הציבורי המרכזי בקיבוץ מעניק ביטוי לאידיאולוגיה הקיבוצית ויש להמשיך את האופי הציבורי שלו לפעילויות ציבוריות-קהילתיות. צריך לבחון כל מבנה לגופו – יש מקומות בהם הפתרון הכלכלי נכון שיינתן באזור אחר, אשר הכנסותיו יממנו גם את אחזקת מבני הציבור במרכז.

נושא אזורי המשק מחייב בחינה נוספת במסגרת רחבה יותר, ובכל מקרה אין מקום לאפשר תעסוקה עתירת ידע במבני משק.

סוכם:

- א. במבני הציבור המרכזיים בקיבוץ, כדוגמת חדר אוכל, ימוקמו פעילויות ציבוריות/קהילתיות שישמרו על אופיים הציבורי.
- ב. תיבחן האפשרות להרחיב את מנעד השימושים המותרים במתחם שלוש המשאלות.
- ג. הוספת שימושים למבני המשק תיבחן במסגרת בחינה כוללת של נושא מבני המשק ביישובי המועצה.
- ד. יושלם תיאום מול תכניות קק"ל להסדרת הכניסות למבקרים בנחל השופט.

3. תכנון מוצע לאשכולות במועצה - סובב מגידו

א. צומת מגידו וקיבוץ מגידו

לקיבוץ מגידו מקודמת בימים אלה תכנית להרחבת הקיבוץ, במסגרתה נבחנות חלופות להרחבת שכונות המגורים: חלופה אחת של הרחבה מערבית, הכוללת חדירה לתחום ההשפעה של המחצבה, וחלופה נוספת של פיצול המגורים למתחם צפוני ומתחם מערבי.

צוות תכנית המתאר הכוללנית הציג שתי חלופות להרחבת תחום המגורים: האחת כוללת שני מתחמי מגורים – מתחם דרום מזרחי, שחלקו על חשבון שטחי משק, ומתחם מערבי; השנייה כוללת הרחבה דרומית מערבית ללא פגיעה בשטחי המשק וללא חדירה לתחום ההשפעה של המחצבה. עוד מציעה תכנית המתאר מתחם תיירותי בחלק הדרום מזרחי, בזיקה לאתר הלגיון הרומי, וכן הרחבה של שטחי המסחר והתיירות באורחן מגידו, לחיזוק הבסיס הכלכלי של הקיבוץ. התכנית המוצעת כוללת גם התוויית דרך כניסה דרומית לישוב, שתשרת את אזור



התיירות בישוב תוך קישורו לאורחן מי מגידו, ובמקביל תתפקד כגישה למחצבה במקום הדרך למחצבה הקיימת היום, העוברת בתוך הישוב.

דווח כי בכוונת רט"ג להרחיב את גן לאומי תל מגידו על שטחים חקלאיים פעילים של הקיבוץ ודרומה עד לבית הכלא וכי הצוות התבקש לעגן את ההרחבה המוצעת בתכנית המתאר הכוללת.

איה כהן, קיבוץ מגידו - הקיבוץ אינו תומך ביוזמה של רשות הטבע והגנים להרחבת תחום הגן הלאומי – ההצעה מאד מטרידה בראייה ארוכת טווח שכן אפשרויות הפיתוח של מגידו מאד מוגבלות כבר היום. לעומת זאת, הכניסה הדרומית ושדרוג המחלפון מתקבלים בברכה, בעיקר לאור הצפי בעלייה במספר המשאיות למחצבה וממנה.

הקיבוץ מבקש להגדיל את שטח התעשייה בישוב לכ- 20 ד', או לפחות להגדיל את זכויות הבנייה ב- 16 הד' הקיימים; עוד מבוקש לעבות את שטח האורחן מעבר ל- 8 ד' המוצעים, על מנת לאפשר לגוף משמעותי להפעיל בו מיזם בעל ערך. מציעה לשקול להרחיב את השימושים באזור זה לשימושים מעורבים של תעסוקה, לוגיסטיקה מסחר ותיירות. כמו כן, מבקשים לאפשר פיתוח חוות לולים מחוץ לקו הכחול של התכנית, על מנת שניתן יהיה לפנות חלק משטחי המשק לטובת פיתוח מגורים.

איציק חולבסקי ראש המועצה - בהתאם להחלטת הממשלה אשכול בתי הכלא והשיקום בצומת יקום בתוך 9 שנים וצפוי כי כלא מגידו יפונה עד 2021. המועצה מגבשת תכנית לפתח במקום זה אתר תיירות יוקרתי ואיכותי שמספר את סיפור הפסיפס, ובמקביל לפתח את נחל הקייני, לחשוף את טחנות הקמח לאורכו ולשלב במתחם האשכול מסעדה עם קמפינג. פיתוח מתחם תעסוקה ולוגיסטיקה בשטח האורחן יהווה מטרד תחבורתי וחזותי ואינו עולה בקנה אחד עם כוונות המועצה. המסחר במתחם חייב להיות מסחר תיירותי יוקרתי.

איל רום, מנכ"ל חברה כלכלית לפיתוח מגידו - מבחינת המועצה, כל המרחב של מגידו, כולל התל ומרחב הצומת, מהווה הזדמנות לקדם מיזם ברמה בינלאומית עם כל הגופים הרלוונטיים: קק"ל, רט"ג וקיבוץ מגידו.

דרור בן יוסף, ארכיאולוג מחוז צפון, רשות טבע והגנים - אזור מגידו הוא אוצר ארכיאולוגי, אתר בעל חשיבות בינלאומית – מקום מושבה של האימפריה הרומית, שחר ההיסטוריה של הנצרות כשסימלה היה דגים ולא צלב, ארמגדון ועוד. מדובר בהזדמנות נדירה לגבש זהות, סיפור מקום ולמכור אותו לעולם. יש לבנות תשתית מותאמת לפיתוח תיירותי בניהול משותף של רט"ג והמועצה האזורית.

ערן מורדכוניץ, רשות העתיקות - באזור האורחן יש פוטנציאל לשילוב תיירות איכותית שתשלים את החוויה של הביקור בתל. ההגנה הטובה ביותר על עתיקות היא להנגיש אותן לציבור הרחב ולהגדיל את המודעות לערך שלהם, בין היתר ע"י השמשתן לפעילות תיירותית (חאן לג'ון למשל) והגדרתן כגן לאומי.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים - בנושא המחצבה, קיימת תכנית מפורטת עם תפוגה. תמ"א 14 המעודכנת ממצה את החציבה מהאתר. המחצבה מציבה מטרדים באזור תיירות עם ערכים בינלאומיים וצריך לשמור על הסופיות שלה.

ארז אמיר, קיבוץ מגידו - הקיבוץ יכול לגדול בעוד 190 יח"ד אך מוגבל מבחינה פיזית. בחלופה השנייה מגרשי המגורים מתקרבים למחצבה שמלווה במטרדים כגון רעש וזיהום אוויר. מצייין כי יש מורכבות בחלופות שהוצגו ובאיתור השטחים שיאפשרו את התרחבות הקיבוץ, ומבקש לאפשר גמישות בקביעת כיווני הפיתוח במסמכי התכנית. בנוסף, מבקש להרחיב את בית העלמין הקיים.

דורית שפינט, ראש צוות התכנון - מציינת כי נבחנו חלופות נוספות להרחבת המגורים, למשל בכיוון צפון-מערב, אך הן נמצאו לא ישימות בשל עתיקות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - בהתייחס לנושא המחצבה, ישנם שיקולים ארציים מעבר לשיקולים המקומיים, שנלקחו בחשבון בתהליך ארוך שנעשה במועצה הארצית. במסגרת התכנית הכוללת נבחן את האפשרות למזער את המגבלות שהמחצבה מטילה על הקיבוץ.



בהתייחס למתחם האורחן, האזור כולל תשתיות ומפגעים שאינם ידידותיים לתיירות (מחצבה, מחלף, קו חשמל, בית סוהר, תחנת דלק). האתגר הוא לא כמות השטח והיקף הזכויות אלא איך להפוך את המקום למוקד תיירות אטרקטיבי ויוקרתי. חשוב להגדיר נכון את המתחם כדי לעניין את היזמים המתאימים.

באשר לתוספת יחידות דיור: תמ"א 35 הגדירה מסגרת, אבל אין זה אומר שבכל מצב ובכל מחיר צריך להגיע אליה. הסיטואציה במגידו מאד מורכבת ואולי צריך להצטמצם כאן למה שאפשר ונכון לקיבוץ.

החוסר במקום קבורה מהווה בעיה גדולה, הקיימת גם בישובים אחרים, וצריך לבחון אותה במסגרת מחוזית.

סוכם:

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

ב. המחצבה- תיקבע פגישת עבודה עם משרד התשתיות במטרה לבחון אפשרויות לצמצום ההשלכות מפעילות המחצבה על הקיבוץ ולתאם את דרכי הגישה למחצבה, המוצעות בתכנית המתאר.

ג. פיתוח האורחן יהיה בדגש של פיתוח תיירותי, כולל בחינת האפשרות להשמיש את חאן לג'ון והתייחסות לנחל הקייני. לא יותרו במתחם שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה. הקיבוץ יעביר את הרעיונות היזמיים שהופנו אליו לצוות התכנון לבחינה.

ד. תוספת מגורים בקיבוץ מגידו - צוות התכנון ישלב במסמכי התכנית הכוללת את שתי החלופות שהוצעו לקיבוץ על מנת לאפשר גמישות מירבית לעת התכנון המפורט.

ב. אזור תעסוקה סאלם וגבעת עוז

אזור תעסוקה סאלם: צוות תכנית המתאר הכוללת בחן שתי חלופות לאזור תעסוקה משותף עם מעלה עירון: האחת מדרום-מערב לגבעת עוז, בסמוך לישוב סאלם; השנייה ממזרח לקיבוץ, מעבר לכביש 66. נמצא כי מבחינת עתיקות, נצפות נופית, פגיעה סביבתית ופיתוח תשתיות – עדיפה החלופה הראשונה.

קיבוץ גבעת עוז: לקיבוץ מקודמת תכנית מתאר, הכוללת הרחבת שטחי המגורים ממזרח לכביש 66 הקיים ומותנית בהסטתו. צוות תכנית המתאר הכוללת מאמץ עקרונית את תכנית המתאר היישובית המתגבשת והציג שלושה שלבים למימושה: בשלב הראשון הרחבה ממערב לכביש 66 הקיים בכניסה ליישוב; בשלב השני פיתוח ההרחבות המזרחיות וביצוע כביש עוקף כפרים, והשארית כביש 66 הקיים ככביש כניסה לקיבוץ; בשלב האחרון, השלמת הסטת כביש 66 והסדרת כניסה חדשה לקיבוץ.

אורי ביז, קיבוץ גבעת עוז- שמח שהתקבל התכנון של הישוב. מציין כי התוואי המוצע בתכנית המתאר לכביש "עוקף כפרים" קרוב מדי לקיבוץ, וכדאי להצמיד את התוואי אל הדרך הקיימת. בנוגע להצעה לאזור התעסוקה, יש להגדיר את השימושים שיותרו בו, כדי שלא יהפוך לאזור קולט מטרדים. בעניין הקמת תחנת הכוח ציין כי הקיבוץ טרם הכריע סופית אך נעשו סיורים לבחון תחנות כוח על גז הצמודות ליישובים. מדובר במיזם, שאם יוחלט על הקמתו יהווה מקור חיוני לחיזוק הכלכלי של הקיבוץ, מיזם שהקיבוץ שותף בו ובעל השפעה על איך יתוכנן ויוקם.

אליאור ליאב, מתכנת המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון- תחנת כוח מחייבת תסקיר הבוחן השפעת התחנה על איכות האוויר. לא מבטלת את האפשרות אבל מציינת שהנושא מחייב בדיקה, בפרט לאור העובדה שיש יוזמות תכנוניות נוספות להקמת תחנות כוח במרחב.

איציק חולבסקי, ראש מ.א. מגידו- תחנת כוח על גז הרבה יותר ידידותית, ואם לקיבוץ יש הזדמנות כלכלית כזו – המועצה תומכת בה. מדגיש שחשוב שתכנית המתאר לא תמנע את האפשרות להקמת תחנה כזו.



אליאב פרייס, קיבוץ הזורע- מעיר כי יש להתייחס לכיווני הרוחות בבדיקות הסביבתיות למיקום תחנת הכוח כדי שבמקרה של אירוע גז לא יהיו מפגעים בתוך היישובים.

עדי נוי, מנהלת מחלקת תכנון, מרחב מרכז, קק"ל- מציעה להוציא את כביש 66 מהיער על אף שמדובר בתכנית מאושרת.

סוכם:

א. קיבוץ גבעת עוז- תבוצע בחינת היתכנות הנדסית ראשונית לתוואי המוצע לעוקף כפרים ועדכונו בהתאם להתייחסויות שהועלו בישיבה.

ב. אזור תעסוקה סאלם – החלופה המועדפת הינה החלופה הסמוכה לסאלם. התכנית תתייחס לאפיון אזור התעסוקה, כולל אפשרות להקמת תחנת כוח על גז, אם כך יוחלט בקיבוץ.

4. דיווחים בהמשך לוועדת היגוי קודמת

א. יקנעם המושבה

בהמשך לוועדת ההיגוי השנייה קיים צוות התכנון פגישה עם נציגי אגרא ביום 25.10.17. להלן עיקרי הדברים:

1. הובהר כי בחינת האפשרות לתוספת יחידות דיור תעשה אל מול הצטופפות לפנים הישוב ולא התרחבות אל מחוץ לגבולותיו. לשם כך, צוות התכנון מציע הגדלת זכויות הבניה במגרש. הזכויות לא יוגדלו ביחס ישר לגידול ביחידות הדיור אלא יחושבו לפי נפח בניה רצוי ומתאים לישוב.

2. בית ספר: אגרא מוכנים להקצות שטח בבעלותם להקמת בית ספר מועצתי בישוב.

3. בית הורים (דיור מוגן) - צוות התכנון הציע שתי חלופות, שתיהן על נחלות בלתי מאוישות בבעלות אגרא. נציגי אגרא הביעו התנגדות להקמת הבית בנחלות הבלתי מאוישות מאחר שהן נמצאות בתהליך איוש פעיל על ידי הבנים.

דני אנגל, יקנעם המושבה- כיום קיימות ביישוב 488 משפחות ב- 330 יח"ד מאושרות, כאשר זכויות הבנייה הן 400 מ"ר למגרש של דונם ורבע. זכויות הבנייה הן מרכיב מרכזי בשמירת צביון היישוב והובע חשש, שאם זכויות הבנייה יגדלו ל-600 מ"ר לדונם תגדל החלוקה לדירות במגרשים, יגיעו עוד משפחות והיישוב עלול לאבד את צביונו.

לגבי בית ההורים (דיור מוגן) מציע לבחון חלופה נוספת בשטח של 6 ד' מערבית ללב הישוב (שטח מרכז המזון). כמו כן היישוב מציע להקים בית עלמין אזורי בתל זריק בכניסה לפארק מנשה ולהשתמש בחניה משותפת לטובת הבאים לפארק ולבית העלמין. מצוין שיש לסמן בתכנית את פארק הדיג.

איל רום, מנכ"ל חברה כלכלית לפיתוח מגידו- בהמשך להצעתו של דני למיקום בית ההורים: מדובר באדמת מינהל, שנלקחה משטח השיפוט של יקנעם עילית, וניתן ליצור בה מתחם של דירות קטנות לצורך זה.

יוחאי תירוש, משרד החקלאות - מתייחס לחלופות המיקום לבית ההורים (דיור מוגן) ולהערכתן. החלופה הראשונה סמוכה לשטחים חקלאיים פוטנציאליים וממוקמת על בריכות דגים. החלופה השנייה עדיפה מהבחינה הזאת וממילא סמוכה לאזור שהוא כבר בנוי.

ויקטור גרנובסקי, משרד הבריאות - מצוין שלא בטוח שנכון למקם בית הורים בסמוך לשטחים חקלאיים המחייבים ריסוסים. מחייב בדיקה.

עדי נוי, מנהלת מחלקת תכנון, מרחב מרכז, קק"ל- בהתייחס לבית ספר, מציינת כי המיקום המוצע יעמיס נפח תנועה נוסף לתנועת המטיילים, אשר יכול לפגוע בנחל, ומחייב התייחסות.



סוכם:

- א. ייבחן מחדש היקף זכויות הבנייה הנדרש עבור יחידות הדיור המוצעות, על מנת לשמור על צביון היישוב.
- ב. תיבחן החלופה שהוצעה למיקום בית ההורים (דיור מוגן) במקום המרכז למזון.
- ג. נושא בית העלמין ייבחן עם לשכת התכנון המחוזית, במסגרת רחבה יותר.

ב. רמת השופט

לקיבוץ קיימת תכנית תקפה להרחבה צפון-מערבית בשטח המאופיין בשיפועים גבוהים ואינו נוח לפיתוח מגורים. בוועדת ההיגוי השנייה ביקש הקיבוץ לבחון חלופה נוספת לפיתוח מגורים מדרום ליישוב, ע"י הסטה דרומה של כביש 6594.

צוות תכנית המתאר הכוללנית בחן את הנושא ומציע שתי חלופות נוספות: חלופה 3 מסיטה את כביש 6954 כ-75 מ' מהישוב ומאפשרת להעביר לשטח, שבין הדרך המוסטת ליישוב הוותיק, כ-60 יח"ד מההרחבה המאושרת בתוספת של עוד 10 יח"ד. חלופה 4 מציעה להעביר יחידות דיור אל דרום הישוב כמוצע בחלופה 3, ובנוסף לבטל את דרך 6954 בקטע הצמוד ליישוב. כך ייווצר רצף נוח ובטוח להליכה, לאופניים ולקלנועיות בין הקיבוץ לבין מתחם רעות, ורצף של השטחים הפתוחים, גם מערבה לשטח 'המרובע' וגם מזרחה לכיוון ה'טייפון'.

שי חזן, קיבוץ רמת השופט- מציין כי התכנית המאושרת בעייתית ליישום בגלל שיפועים גבוהים והקיבוץ מעדיף חלופה לפיתוח מגורים מדרום כפי שמוצע בחלופה הרביעית. כמו כן, החלופה הרביעית מאחדת בין רמת השופט, בית ספר עומרים ועין השופט ויוצרת פוטנציאל להרחבת עומרים ופיתוח נוסף של המרחב הציבורי ברמה כלל מועצתית. הוסיף כי הקיבוץ יתכנס לשיחת קיבוץ ויעביר התייחסות בהתאם.

שחם מילטר, קיבוץ דליה- החלופה הרביעית מאפשרת יותר אופציות לפיתוח כלל מועצתי והרחבת מוסדות החינוך. יחד עם זאת יש לטפל בצומת הדרכים 672-6953 ולשדרג את כביש 6953, על מנת שיותאמו לנפחי התנועה.

סוכם: תתקיים ישיבת עבודה נוספת עם נציגי היישוב לגיבוש החלופה הסופית.

ג. מדרך עוז

בוועדת ההיגוי השנייה הציע צוות התכנון לנייד 67 יח"ד מההרחבה הצפונית (C) לשכונה המערבית בהתבסס על פיצול 22 מגרשים גדולים, בתוספת 25 יח"ד. משב"ש מקדם תכנית ביישוב הכוללת שכונה חדשה של 80 יח"ד באותו שטח בשכונה המערבית. בחלופה המקודמת ע"י משב"ש ההרחבה הצפונית המאושרת נשארת כעתודה לפיתוח והיא כוללת חריגה של 46 יח"ד מעבר להקצאת תמ"א 35/1.

יואל מחפוד, מושב מדרך עוז- ככלל הצעת צוות המתאר הכוללנית מקובלת על היישוב. מציין כי ככל הנראה לא ניתן ליישם את הכביש המוצע מההרחבה אל מרכז היישוב עקב שיפועים גבוהים. לפיכך מוצע להישען על התוואי הקיים או להציע תוואי אחר. לגבי ההרחבה המערבית, יש 4 נחלות בדרום מערב היישוב שמתבטלות וניתן להקצות אותן ל-12 מגרשי מגורים בהמשך לתוואי הכביש הקיים, מבלי לחרוג מחוץ לקו הכחול.

אברי לבני, משבה"ש- בהנחה שההרחבה בגבעה הצפונית מתבטלת, נשאר עודף של 29 מגרשים. אנחנו כרגע כבר לאחר תכנון מפורט, הבקשה היא לא לבטל את ההרחבה אלא לדחות את המימוש.

אדר' דורית שפינט, ראש צוות התכנון- הפתרון שיצרנו מאפשר לקדם תכנון ליישוב מבלי לחרוג מגבולות תמ"א 35/1.



סוכם:

- א. תוואי הכביש המחבר בין ההרחבה לבין מרכז הישוב יבחן שנית. מגרשי המגורים בהרחבה המערבית החורגים מהקו הכחול של הישוב יועברו לתוך תחום הקו הכחול, בתחום ארבע נחלות שמתבטלות ומאפשרות חלוקה ל- 12 מגרשי מגורים.
- ב. הנושא של גודל סופי של יישוב יבחן במסגרת עבודה רוחבית במינהל התכנון.

5. טיוטה ראשונית למסמכי תכנית

צוות תכנית המתאר מציג את העקרונות לפיהם יערכו מסמכי התכנית:
התכנית תתייחס לשישה אשכולות:

1. אשכול צומת אליקים- אליקים, עין העמק, מוקד צ. אליקים
2. אשכול לב המועצה- עין השופט, רמת השופט, דליה, רמות מנשה, רעות, גיועה, מתחם המועצה
3. אשכול צפון העמק- יקנעם, הזורע
4. אשכול מרכז העמק- משמר העמק, מדרך עוז
5. אשכול מוקד מגידו- גבעת עוז, מגידו, צומת מגידו
6. אשכול גלעד- גלעד

מסמכי התכנית המחייבים יכללו תקנון, תשריט ייעודי קרקע של כלל המועצה ועוד תשריט ברמה מפורטת יותר לכל אחד מאשכולות המועצה. המסמכים המנחים יתייחסו לנושאים השונים שנבחנו לאורך תהליך התכנון כגון: נוף, שטחים פתוחים, סביבה, שימור, תחבורה ותשתיות, תיירות, כלכלה, פרוגרמה ועקרונות תכנון לשימור הזהות הכפרית.

איציק חולבסקי, ראש המועצה- חשוב להכניס למסמכי התכנית גם את ההיבט החקלאי.

יוחאי תירוש, משרד החקלאות - חסרה התייחסות לאזורי תעשייה חקלאיים, פסולת, מט"שים, שטחים חקלאיים העוטפים את החקלאות הערכית - כדאי לתת לכך ביטוי.

הגר ראובני, מתאמת המרחב הביוספרי- כדאי להוסיף בתשריטי האשכולות סימון של אזורי החיץ והמעבר ואת שכבות המרחב הביוספרי.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי- צריך לתת ביטוי לנושא החקלאות כנושא נפרד מהמסדרונות האקולוגיים. בעניין המסדרונות האקולוגיים, הסוגיה המרכזית היא הקונפליקט בין שטחי חקלאות ומטעים המחייבים גידור לבין הצורך האקולוגי בשמירת רציפות השטחים למעבר חופשי של בעלי חיים. התקיים דיון בין החקלאים לגופים הירוקים, מינהל התכנון וצוות התכנון ונקבע שיתקיים מפגש נוסף כדי לגבש פתרונות לסוגיה.

סוכם:

- א. מסמכי התכנית יכללו התייחסות לשכבה הביוספרית.
- ב. תינתן התייחסות לחקלאות ולשטחים החקלאיים במועצה, לרבות התייחסות לאזורי תעשייה חקלאיים, פסולת חקלאית, מט"שים וכד'.

6. ריכוז סיכומי הביניים המפורטים בגוף הפרוטוקול

א. עקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי

- 1) וועדת ההיגוי מאשרת את העקרונות שהוצגו ומנחה לפעול לאורם בקידום התכניות המפורטות ליישובים.
- 2) בהתאם לבקשת הישובים עין השופט ודליה, תתואם פגישה בין צוות התכנון, וועדה מקומית, לשכת התכנון מחוז צפון ונציגי וועדות התכנון בקיבוצים: עין השופט ודליה לבחינת אפשרויות לעדכון התכניות המאושרות בהתאם לעקרונות שהוצגו.



ב. עין השופט

- 1) תתואם ישיבת עבודה בנושא התאמת תכנית השכונה המערבית לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי.
- 2) תיבחן בשנית האפשרות נושא לשילוב תיירות במבני המשק.

ג. דליה

- 1) תתואם ישיבת עבודה בנושא התאמת התכנון תכנית המתאר של הקיבוץ לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי.
- 2) מסמכי תכנית המתאר הכוללנית יציגו שני תשריטים לקיבוץ- עם הסטת כביש 672 ובלי הסטתו.
- 3) מתחם מגדל הדבורים- הקיבוץ יעביר את התכנית המתגבשת למתחם לצוות התכנון, לצורך בחינת האפשרות לשילובו כמוקד תיירותי בתכנית הכוללנית.

ד. גלעד

- 1) תתקיים פגישה עם צוות התכנון ונציגי הקיבוץ לבחינת תכנית ההרחבה המוצעת בהתאם לעקרונות לתכנון המרקם הקיבוצי.
- 2) תבחן האפשרות ליצירת מוקד תיירותי במט"ש לאחר ביטולו כמט"ש, ולקישור מערך צירי שבילי הטיול גם לתחום מועצה אזורית אלונה.

ה. משמר העמק

- 1) לבקשת הישוב תתקיים פגישה עם צוות התכנון ונציגי הקיבוץ לדון בהערותיהם לתכנית.
- 2) הקיבוץ יעביר לבחינת צוות תכנית המתאר הכוללנית, פרוגרמה שתפרט את השימושים והשטחים במתחם המוצע לתעסוקה ומסחר, ואת העסקים הקיימים בתחום הישוב אשר מבוקש להעבירם לאזור זה.
- 3) הנושא של גודל סופי של יישוב ייבחן במסגרת עבודה רוחבית במינהל התכנון.

ו. הזרע

- 1) במבני הציבור המרכזיים בקיבוץ, כדוגמת חדר אוכל, ימוקמו פעילויות ציבוריות/קהילתיות שישמרו על אופיים הציבורי.
- 2) תיבחן האפשרות להרחיב את מנעד השימושים המותרים במתחם שלוש המשאלות.
- 3) הוספת שימושים למבני המשק תיבחן במסגרת בחינה כוללת של נושא מבני המשק בישובי המועצה.
- 4) יושלם תיאום מול תכניות קק"ל להסדרת הכניסות למבקרים בנחל השופט.

ז. סובב מגידו

- 1) הרחבת גן לאומי מגידו- תקבע פגישה עם רט"ג, נציגי קיבוץ מגידו, נציגי החקלאים ורשות העתיקות, לתיאום בין ההרחבה המבוקשת לתכנית המתאר ושמירה על אפשרות המשך עיבוד חקלאי.
- 2) המחצבה- תיקבע פגישת עבודה עם משרד התשתיות במטרה לבחון אפשרויות לצמצום ההשלכות מפעילות המחצבה על הקיבוץ ולתאם את דרכי הגישה למחצבה, המוצעות בתכנית המתאר.
- 3) פיתוח האורחן יהיה בדגש של פיתוח תיירותי, כולל בחינת האפשרות להשמיש את חאן לג'ון והתייחסות לנחל הקייני. לא יותרו במתחם שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה. הקיבוץ יעביר את הרעיונות היזמיים שהופנו אליו לצוות התכנון לבחינה.
- 4) תוספת מגורים בקיבוץ מגידו- צוות התכנון ישלב במסמכי התכנית הכוללנית את שתי החלופות שהוצעו לקיבוץ על מנת לאפשר גמישות מירבית לעת התכנון המפורט.



- 5) קיבוץ גבעת עוז- תבוצע בחינת היתכנות הנדסית ראשונית לתוואי המוצע לעוקף כפרים ועדכונו בהתאם להתייחסויות שהועלו בישיבה.
- 6) אזור תעסוקה סאלם – החלופה המועדפת הינה החלופה הסמוכה לסאלם. התכנית תתייחס לאפיון אזור התעסוקה, כולל אפשרות להקמת תחנת כוח על גז, אם כך יוחלט בקיבוץ.

ה. יקנעם המושבה

- 1) ייבחן מחדש היקף זכויות הבנייה הנדרש עבור יחידות הדיור המוצעות, על מנת לשמור על צביון היישוב.
- 2) תיבחן החלופה שהוצעה למיקום בית ההורים (דיור מוגן) במקום המרכז למזון.
- 3) נושא בית העלמין ייבחן עם לשכת התכנון המחוזית, במסגרת רחבה יותר.

ט. רמת השופט

תתקיים ישיבת עבודה נוספת עם נציגי הישוב לגיבוש החלופה הסופית.

י. מדרך עוז

- 1) תוואי הכביש המחבר בין ההרחבה לבין מרכז הישוב ייבחן שנית. מגרשי המגורים בהרחבה המערבית החורגים מהקו הכחול של הישוב יועברו לתוך תחום הקו הכחול, בתחום ארבע נחלות שמתבטלות ומאפשרות חלוקה ל- 12 מגרשי מגורים.
- 2) הנושא של גודל סופי של היישוב ייבחן במסגרת עבודה רוחבית במינהל התכנון.

כ. מסמכי תכנית ראשוניים

- 1) מסמכי התכנית יכללו התייחסות לשכבה הביוספרית.
- 2) תינתן התייחסות לנושא החקלאות והשטחים החקלאיים במועצה, לרבות התייחסות לאזורי תעשייה חקלאיים, פסולת חקלאית, מט"שים וכד'.

רשמה: רות ריכטר

תפוצה: משתתפים ומוזמנים