



4 ינואר 2017

תכנית מתאר מקומית מועצה אזורית מגידו

פרוטוקול וועדת היגוי

ישיבה מספר 2

מיום 08.11.2017

נושא הישיבה:

הצגת חלופות תכנון לישובים: רמות מנשה, רמת השופט, מדרך עוז ויקנעם מושבה.
הצגת תכנון מוצע למוקדים במועצה: רעות, גיוערה, מתחם המועצה.
נושאי רוחב: כלכלה ופרוגרמה לשטחי ציבור.

מקום: מועצה אזורית מגידו, רמות מנשה

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
מינהל התכנון	מיכל אמיתי
ועדה מחוזית צפון, מינהל התכנון, רפרנטית יזרעאלים	לילה לבידקו
ועדה מחוזית צפון, מינהל התכנון, תכנית כוללנית צוות מערבי	לילך ברגר-רוט
מהנדסת ועדה מרחבית לתכנון ובניה יזרעאלים	עפרי דרני
רשות מקרקעי ישראל, מחוז צפון.	מיכל ארבל
משרד הבינוי והשיכון, מנהל אגף תכנון וביצוע, מינהל הכפר	אברי לבני
אדריכל, משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה	ירון קדמי
משרד התחבורה	חדוה רדר-זיו
משרד החקלאיות, רשות התכנון	יוחאי תירוש
מתכננת המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון	אליאור ליאב
משרד החינוך, אגף תכנון, מרכז בכיר	פרגי פראגי
מנהלת מחלקת תכנון, מרחב מרכז, קק"ל	עדי נוי
מרחבים ביוספרים, קק"ל.	הדס בשן
ועדה מקומית עירון, מתכנן אסטרטגי	תם אומנסקי
רשות הטבע והגנים	דרור בן יוסף
רשות הטבע והגנים	לוסי יוסף
רשות העתיקות	יותם טפר
רשות העתיקות	עומר זידין



קק"ל	נינה אמיר
החברה להגנת הטבע	לירון שפירא
ועדה מקומית יקנעם עלית	אריק הדר
מתכנן הוועדה המקומית יזרעאלים	שרון חמו

משתתפים נוספים:

מדרך עוז, הנהלה	שמעון עקבי
אגודה קהילתית, רמות מנשה, מנכ"ל	יעל גל
יקנעם מושבה, ראש הועד	דני אנגיל
יקנעם מושבה, חברת ועדת מתאר	שירה אודסר
יקנעם מושבה, מזכיר היישוב	דודו הלפר
יקנעם מושבה, תושב	אביב הופמן
קיבוץ רמות מנשה	עמוס בן דרור
קיבוץ רמת השופט	שי חזן
קיבוץ הזורע	אליאב פרייס

צוות התכנון:

ראש צוות תכנית מתאר מוא"ז מגידו	אדרי' דורית שפינט
תכנון פיזי	אדרי' זינה רזייב
יועצת נוף	אדרי' טלי טוך
יועצת תיירות	דלית גסול
יועץ שיתוף ציבור	אמיתי הר-לב
יועץ תחבורה	סלבה יודשקין
יועץ סביבה	אייל קליידר
יועצת שימור	גלי גלעדי
יועץ כלכלה	אהוד חסון
יועץ מים, ביוב וניקוז	דוד ילוז
יועצת פרוגרמה ומ.מ מרכזת ניהול תפעולי, סיטילינק	לירון פרחי
משרד גורדון אדריכלים	אדרי' רוזי פישלביץ'
משרד מודוס	עירא עברי
משרד טוך סרגוסי	נילי מאור
משרד ינון	שירן מרום
משרד ה.מ.ד.י הנדסה	עדי מילשטיין

דברי פתיחה

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - פתח את הישיבה ותיאר את המהלכים שנעשו לקידום התכנית מאז ועדת ההיגוי הראשונה, כולל ישיבות תיאום עם משרדים וגופי ממשלה רלוונטיים ומפגשים עם נציגי ישובים, תוך תיאום ושיתוף פעולה רצוף עם המועצה האזורית. כן הוסבר התהליך הצפוי בהמשך, הכולל עוד ועדת היגוי אחת או שתיים עד השלמת התהליך. הישיבה היום תתמקד במספר נושאים:

1. סוגיות תכנון כלל מועצתיות: היבטים כלכליים ופרוגרמה לשטחי ציבור.
2. מוקדים שאינם חלק מהישובים: גיוערה, רעות ומתחם המועצה.
3. ישובים: רמות מנשה, רמת השופט, מדרך עוז ויקנעם מושבה (עדכון בהמשך להצגת הדברים בוועדת ההיגוי קודמת).

עוד דווח על שני נושאי מקרו משמעותיים, שעלו במהלך החדשים האחרונים, ואשר יכולה להיות להם השלכה על התכנית:

- א. הרחבת יקנעם עילית - משרד הבינוי והשיכון מקדם מהלכים להרחבת יקנעם עילית, במסגרתם הוגש תחום לתכנון הרחבת העיר במסלול ותמ"ל. הדיון נדחה בינתיים אבל אי אפשר להבטיח היום מה תהיה התוצאה. ישנן דעות שונות לגבי המהלך ומינהל התכנון יעשה את כל יכולתו לקיים הליך שקוף וצודק.
- ב. שדה תעופה נוסף ברמת דוד - במועצה הארצית נדונו אתמול (7.11.17) שתי חלופות לשדה"ת ארצי נוסף - ברמת דוד ובנבטים. היה וויכוח סוער, שלאחריו שתי החלופות עדיין עומדות. תושבי הדרום מעוניינים בשדה נבטים אבל מיקומו שם יוצר בעיות הנובעות מהתנגשות עם צרכי הצבא וחיל האוויר.

איציק חולבסקי, ראש המועצה - מברך על ההובלה העקבית של התהליך, הפגישות בישובים ועבודת העומק שנעשתה, תוך שיתוף ועדכון רצוף ע"י אהוד. בנושא יקנעם מבקש לחדד כי עמדת המועצה היא לא לתת לפגוע ביישובים ומכינה לשם כך תכנית נגדית עם אדר' דב קהת. בעניין רמת דוד המאבק נמשך בשיתוף פעולה עם עוד 3 רשויות.

1. עדכון נושאים שהוצגו בוועדת ההיגוי קודמת

אדר' דורית שפינט מציגה עדכונים וסוגיות תכנון

א. מסדרונות אקולוגיים

לפני מספר שנים קידמה המועצה עבודת איתור, והגדרה של המסדרונות האקולוגיים בשטחה. העבודה נעשתה בתיאום עם החברה להגנת הטבע ובשיתוף פעולה עם החקלאים אשר בשטחם עוברים המסדרונות. בנושא זה עלו שתי סוגיות מרכזיות:

1. בקשה של רשות טבע והגנים להגן על המסדרונות האקולוגיים כשכבה סטטוטורית בתכנית המתאר.
2. האפשרות לגידור שטחים חקלאים בתחום המסדרונות, כפי שנדרש לקיומה.

ב-24.9.17 התקיימה פגישת עבודה בנוכחות המועצה ונציגי חקלאים בתחומה, מינהל התכנון וצוות התכנון, משרד החקלאות, החברה להגנת הטבע ורט"ג. הסוגיות חודדו והוגדרו משימות לכל אחד מהגופים: לחקלאים - ריכוז נתונים לגבי שטחי מטע ושטחים חקלאיים אחרים המחייבים גידור וציון סוג הגידור הנדרש, רט"ג - אפיון מפורט של המסדרונות בתחום המועצה והדרישות לגביהם, וצוות התכנון - הגדרת כלים סטטוטוריים אפשריים להתמודדות עם הבעיה. נקבע כי בינואר תתכנס ישיבה נוספת להמשך הליך התיאום.

ב. יוקנעם המושבה

1. מגורים

דורית שפינט הציגה את החלופה המקודמת, המאפשרת ציפוף ביישוב תוך שמירה על אופי בינוי כפרי וחקלאי ע"י שמירה על נפחי בינוי אופייניים קיימים. הרחבת אפשרויות הבינוי במגרשים תביא לעליית הצפיפות הממוצעת מ- 0.8 יח"ד/ד' כיום לכ- 1.3 יח"ד/ד' בעתיד. מדובר בגידול מ- 540 יח"ד ל- 920 יח"ד, וגידול מספר התושבים מכ- 1,900 לכ- 3,000 תושבים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - הגידול המוצע מתבקש לאור הייחודיות של יוקנעם והצפיפות הכל כך נמוכה בה, אבל מאחר שמהווה חריגה מתמ"א 1/35 יידרש אישור לשינוי בתמ"א. עם זאת, ציין שכל עוד לא הושלם השלב הראשון בגיבוש התכנית האסטרטגית לדזור המקודמת בימים אלה, הנטייה היא להימנע משינויים בתמ"א 1/35. הדגיש שלפי נתוני התכנית האסטרטגית נדרשות במחוז צפון לבדו מאות אלפי יח"ד וכדי לשמור על המרחב הכפרי תיידרש חשיבה קדימה לגבי גודל סופי של ישובים. כפי שתואם עם מתכנן מחוז צפון ההמלצה הסופית של תכנית המתאר לחריגות מלוח 2 בתמ"א תינתן רק לאחר בחינת כל יישובי המועצה.

מהדיון, בו השתתפו נציגי תושבים מהמושבה, עלה שאין תמימות דעים בישוב לגבי היקף הגידול המתוכנן של היישוב: ועד הישוב ייצג עמדה התומכת בגידול וציפוף פנימה, שיאפשר איזון פנימי והתחזקות של המושבה, אבל יש החולקים על עמדת הועד וחוששים מגידול שיהפוך בלתי מבוקר וישנה את אופי המקום.

דורית שפינט הציגה שתי סוגיות נוספות, שעלו מתוך המפגשים עם נציגי הישוב:

- **תמהיל יח"ד ומעגל רב דורי** – במסגרת החלופה המוצעת הציע צוות התכנון איתור ליחידות דזור קטנות, שיאפשרו לתושבים מבוגרים לעבור אליהן ולפנות את דירותיהם לדור הצעיר ("בית מתגלגל"). המיקום הראוי הוא ברדיוס הליכה למוקדי ציבור קיימים, ובהתאם הוצגה לאגרא (האגודה החקלאית) חלופה של קידום מיום מסוג זה בשטח הנחלות שאינן מאוישות. הובהר ע"י אגרא, שהנחלות האמורות נמצאות בהליך של איוש, ולכן אין אפשרות ליעד אותן למיזם המוצע, אלא אם יימצא שטח נחלות חלופי.
- **מוסדות חינוך כלל מועצתיים ביישוב** – על פי הפרוגרמה יידרשו במועצה בית ספר יסודי ובית ספר על יסודי נוסף. במסגרת בחינת החלופות למיקומם, הוצע לנצל את הצביון הייחודי של המושבה והמורשת החקלאית הנשמרת בה, ולמקם בה בית ספר יסודי או על יסודי. הובהר כי הכוונה להקצות קרקע לבית הספר על פי מפתחות מקובלים ולעשות שימוש בחקלאות הקיימת ביישוב, זאת כדי לאפשר לבית הספר צביון חקלאי ייחודי ובמקביל לחזק את המושבה ומאפייניה הכפריים. תושבי המועצה תומכים ברעיון.

מיכל ארבל, רמ"י - אין כרגע פלטפורמה קניינית שמאפשרת את המיזם המוצע של 'בית מתגלגל'. אגודה חקלאית יכולה לטפל במיזם סחיר לתעסוקה ולתיירות אך לא למגורים, אלא אם מדובר במיזם של דזור מוגן. בעניין הסטת נחלות - צריך לבדוק את הבעלויות והמשבצות.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - הדגיש שעל תושבי המושבה לקבל החלטות מהירות, שכן הלחצים של יוקנעם עילית לגדול הם מאד גדולים. ברמה הארצית קיימים לחצים אדירים לציפוף ותוספת יח"ד, וכדי שניתן יהיה לשמר את אופי המושבה נצטרך להתכנס לניצול טוב יותר של הקרקע והגדרה ברורה של הישוב. רק כך יש לו סיכוי. מתכונת גידול כפי שהוצעה, בהיקף של 900 יח"ד, תאפשר גידול מבלי להרוס את צביון המושבה. באשר לחשש של בנייה לא מבוקרת שתכפיל את יחידות הדזור - אכיפה איננה מהנושאים שתכנית המתאר יכולה לעסוק בהם, הישוב הוא שצריך לקחת על עצמו אחריות לנושא. כדי שניתן יהיה לשלב את הישוב במהלכי התכנון עליו לקחת את גורלו בידיו, לזרז את התהליכים הפנימיים ולהציג עמדה ברורה, בתוך מספר חודשים.



2. סוגיות רוחביות - כלכלה

אדר' דורית שפינט, ראש צוות התכנון- הציגה בקצרה את מאפייני התעסוקה במועצה האזורית, הנחלקת לשתי רמות: תעסוקה בישובים (בעיקר בקיבוצים) ותעסוקה מועצתית (בעיקר מבוא כרמל). בשתי הרמות כמחצית משטחי התעסוקה המאושרים אינם ממומשים. הקיבוצים בעלי המפעלים - מבוססים, מצליחים; קיבוצים חסרי מפעלים מחפשים מיזם גדול כעוגן כלכלי.

המושבים חסרים את הנדבך התעשייתי וקיים פער גדול בין האגודה החקלאית לועד הישוב. כדי למלא את קופת הועד הריקה, מבקשים להקים עסקים גדולים כדי לאפשר תיקצוב, בעיקר של תשתיות, אבל מאחר שאדמות המשבצת שייכות כולן לאגש"ח, נכון להיום אין דרך לאפשר לועד הקמה ומימוש של עסקים מניבים לטובת כלל הישוב.

השאלה המרכזית העולה ממצב זה - האם כל ישוב אחראי לעצמו ועד כמה חיזוק של המועצה יתרום גם לכלכלת הישובים?

ההמלצות הכלכליות בתכנית המתאר מתייחסות גם לחיזוק של הישובים, אבל רואות את המועצה כאחראית עיקרית, ולכן, כדי שתוכל לספק שירותים שוויוניים, יש לחזק את כלכלת המועצה ולהגדיר את מקורות ההכנסה שלה. לשם כך הוגדרו מוקדים כלל-מועצתיים בצומת מגידו, צומת אליקים, מבוא כרמל ומתחם המועצה, ואזור תעשייה בצמוד למעבר סאלם, כמוקד משותף למגידו ולמעלה עירון, והשטחים המניבים בהם נבחנו ב-3 תרחישי מימוש.

ביישובים עירוניים ההכנסה הנדרשת פר תושב: כ-10-12 מ"ר לתושב. במועצות אזוריות נדרשת הכנסה גבוהה יותר בשל התחזוקה של שטחים פתוחים נרחבים, תשתיות בהיקפים גבוהים וסוגיה של כפל שירותים. התכנית המוצעת מתבססת על היקף ממוצע של 16.5 מ"ר שטחים מניבים לנפש, אשר חושב לפי התוספת הנדרשת ביחס למצב הקיים, לצורך איזון המועצה כך שלא תהא תלויה במקורות חיצוניים.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי- הסוגיה הכלכלית במגזר הכפרי מעלה שאלות רבות בהיבט התכנוני והקנייני. ביישוב שלא היה לו עוגן כלכלי עצמאי נוצרה מצוקה גדולה המשתקפת באופן ישיר בתשתיות, מצוקה קשה לפיתרון שכן קיים פער מובנה בין מטרות האגודה החקלאית לוועד הישוב. במועצה האזורית מגידו עיקר השטחים המניבים נמצאים בתוך הקיבוצים. מעט השטחים המניבים אשר בבעלות המועצה מרוכזים במבוא כרמל.

תום, מתכנן אסטרטגי מעלה עירון- מבקש שלא לראות בסאלם מענה לצרכים של מגידו אלא פתרון לכלכלה של מעלה עירון, כפי שמופיע בתכנית המתאר של ואדי ערה.

איציק חולבסקי, ראש המועצה- אזור התעסוקה בסאלם הוגדר תמיד כאזור תעסוקה משותף. תכניות קודמות לאזור תעסוקה בסאלם נפסלו מאחר שנועד להוצאת מטרדים מכפרי מעלה עירון ומאום אל פחם. כיום מדובר באזור תעסוקה מתקדם, בשותפות חצי-חצי של מגידו ומעלה עירון. זהו פרויקט ריאלי, מינהל התכנון ומעלה עירון תומכים בו, והמועצה כבר התחילה בקידומו מול משרד הכלכלה.

בהתייחס לשאלות לגבי האחריות למצב הכלכלי בישובים: האחריות מתחלקת בין המועצה לישובים. במתן התמיכה לישובים המועצה מפעילה מדיניות דיפרנציאלית: קיבוץ חזק כמו רמות מנשה, למשל, הצליח לשדרג את כל התשתיות בקיבוץ מחלקו כדיבדנדים של מפעל ארד. לעומת זאת, למושב אליקים ניתנה עדיפות גם בתקציבים שוטפים וגם בתקציבי פיתוח, מה שהציל את המושב, גם אם לא מספיק לפתרון מלא.

עמוס בן דרור, רמות מנשה- מציג עמדה המכוונת לשמירה על הקיבוץ כמקום של מגורים ועבודה כפי שהיה במקור - גם בסיס כלכלי וגם בסיס חברתי. למועצה אין יכולת לדאוג למלוא תחזוקת היישובים והחשיבה צריכה להיות איך מאפשרים לכל ישוב ליצר בסיס כלכלי עצמאי.

מיכל ארבל, רמ"י- המבנה אינו דו רובדי - הזכויות הקנייניות ניתנות לאגודה ולא ליישוב. ולכן קידום סטטוטורי של זכויות מניבות לא בהכרח ישפיע על תחזוקת היישוב. הפתרון לעסקים קטנים לחברי הרחבות שאינם חברי אגודה אפשרי היום רק במסגרת משרדים אישיים בבתים, או בפתרונות מחוץ למשבצת, שישווקו במכרז.



אייל רום, מנכ"ל החברה הכלכלית - צריך להבחין בין כלכלה לתעסוקה: חלק מחיזוק הכלכלה של האגודה היא לאפשר לה שחרור מתלות בתקציבים ומקורות אחרים; לתעסוקה - ייצור מקומות עבודה קרוב לבית - יתרונות רבים כמו הורדת העומס בכבישים, הפחתת הוצאות, קשר למקום ועוד.

עדי נוי, קק"ל - כשרוב השירותים מיוצרים ונצרכים בקיבוץ, זה מפחית נסיעות. יש לזה השלכות סביבתיות חשובות לא רק באיכות החיים של התושבים, מגידו יכולה לשמש כמודל.

אליאב, רמת השופט - במרבית הקיבוצים יש נכסים שמתפנים, אשר חשוב לשמר כחלק מהמורשת האדריכלית. צריך לאפשר בהם יוזמות כלכליות שכיום רמ"י לא מאפשר, מה שיאפשר תרומה גם לשימור המורשת וגם לכלכלת הישוב.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - המכסות של רמ"י הן גג קנייני עליון. בראייה ארצית מדובר בישובים קטנים ויש חשיבות לפרופורציה בין גודל הישוב והיקף שטחי התעסוקה הניתנים לו, שכן זה בא על חשבון רשויות סובבות. הבסיס של עבודה קרוב לבית מתחבר לראייה שלנו את מרכזי הישובים: התכנון צריך להציע פתרונות נכונים בקנה מידה של היישוב, במקביל לתכנון נכון של מרכז היישוב והתאמתו למשק דינאמי ומשתנה. לאור מורכבות המצב הקנייני צריך לחשוב בשני מישורים: 1. בהתאם למה שאפשר היום בהתאם לכללים הקיימים; 2. לנסות לבחון את הכללים ולהגדירם מחדש, כדי שניתן יהיה לקדם מרכזי עסקים בתוך היישובים.

הנכסים המתפנים שהזכיר אליאב הם הזדמנות להכניס חזרה פונקציות ציבוריות ללב הישוב בשילוב עם תכנון כלל מרכז הישוב, כחלק מחיזוק הישוב ושימור המורשת הפיזית והחברתית.

אנרגיה מתחדשת

כחלק מהדיון על ההיבטים הכלכליים עלה נושא מיזמים של אנרגיה מתחדשת שהולכים וצוברים תאוצה במגזר הכפרי.

הדס בשן, נציגת קק"ל - ביקשה שתכנית המתאר תיתן כלים לתכנון אנרגיות מתחדשות (טורבינות רוח, אנרגיה סולרית ועוד), אשר, כעקרון, יש להן מקום במרחב ביוספרי.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים - חידדה את החשיבות בקביעת קוים מנחים, שיאפשרו התמודדות עם הלחץ הגדול שמפעילים היזמים על היישובים. דווקא מהיות המועצה מרחב ביוספרי, יש לה את הכלים לקבוע קריטריונים. מדגישה שגם הזמן הוא גורם מרכזי - הועדה המקומית קיבלה, רק בחודש החולף, חמש הצעות שונות למיזמים של אנרגיה ירוקה, שתיים מהן כבר נדונו בוועדה.

טלי טוך, אדריכלית נוף צוות התכנון - מבקשת להבהיר כי תשתיות האנרגיה הירוקה מהוות את השינוי עם ההשפעה הגדולה ביותר על השטחים הפתוחים מאז שנות ה-50. זהו נושא שיש להתייחס אליו ברמה מחוזית, בשיתוף אנשי מקצוע מומחים לנושא, לאור מאפייניו והשלכותיו שאינן מוגבלות לתחום של מועצה אזורית אחת.

לירון שפירא, החברה להגנת הטבע - נצטרך להתייחס לנושא בתכנית הכוללנית בהיבט של השטחים הפתוחים. הנושא מציב אתגרים שאנחנו עדיין לא מכירים מספיק כדי לדעת איך להתייחס.

ברוך שמיר, מהנדס המועצה - המדינה הגדירה אחוז מסוים מאספקת האנרגיה שיש לספק ע"י אנרגיה ירוקה. צריך לבחון מה אפשר וצריך להכניס למרחב הביוספרי.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - ההערה, שיש לבחון את הנושא ברמת המחוז, נכונה. אין לנו אפשרות לפתור את הנושא ברמת תכנית המתאר - נצטרך לדון ולהחליט איזו אמירות ייכנסו לתכנית ובאיזו רמת מחויבות ו/או גמישות. יש מקום לקדם בחינה בנושא זה על ידי צוות המרחב הביוספרי, במקביל לקידום התכנית הכוללנית.

3. ישובים

אדר' דורית שפינט מציגה את שלושת הישובים: רמות מנשה, רמת השופט ומדרך עוז.

ישנם מספר נושאי רוחב, שנבחנו במסגרת תכנון כל אחד מהישובים:

- כיווני פיתוח ואופן הרחבה למלוא הקיבולת בהתאם ללוח 2 בתמ"א 1/35
- שלד הישוב ככלי לחיבור סך החלקים
- חיזוק "לב הישוב"
- שילוב מתחמים לפעילות כלל מועצתית
- אזורי תעסוקה ומשק
- תיירות
- בתי עלמין
- חקלאות ונחלות במושבים
- מאפייני בינוי

א. רמות מנשה

הוצגה פריסה מוצעת של תוספת מגורים, תוספת שטחי תעסוקה במקום שטח הלול שיפונה לשטח משותף, ושתי חלופות למיזם דיור מוגן אותו מבקש היישוב לקדם - האחת בכניסה לישוב והשנייה בתחום השטח העסקי, בצמוד לאזור הציבורי של לב הישוב.

עמוס בן דור, מנהל עסקי, רמות מנשה - עבודה טובה אך בהיבט העסקי יש פערים. בימים אלה מקודמת תכנית לבית סיעודי בלב הישוב: מדובר על סדר גודל של עד 4 מחלקות (144 מיטות), לסיעודיים וחולי נפש, לא מדובר בדיור מוגן. כבר עכשיו ידוע שמיקום זה מייצר בעיות והנושא נמצא בדיון ציבורי. יש לאפשר הקמה של בית סיעודי בכניסה ליישוב, וכך למנוע העמסת תנועה בקו שמפריד בין היישוב הוותיק להרחבה. מבקש להשאיר את המוקד התיירותי הקיים במקום שאושר - לא רואה בעיה בקרבה בינו לבין הבית הסיעודי, אותה ניתן לפתור בהפרדה נופית.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים - נושא הבית הסיעודי הינו נושא רוחבי. כל היישובים שבעבר החזיקו בית סיעודי קטן לא מצליחים לקבל אישורים משרד הבריאות (סמל מוסד). עמידה בסטנדרטים הופכת את המקום לבלתי אפשרי להחזיק כלכלית ולכן ישנם מיזמים רבים לבית סיעודי גדול.

ב. רמת השופט

צוות התכנון הציג שתי חלופות לפריסת תוספת מגורים, תמהיל יח"ד, אפיון לב הקיבוץ, יחס לנוף וסביבה ומימוש האירוח הכפרי: האחת - מבוססת על המצב הסטטוטורי המאושר, כלומר מימוש ההרחבה המאושרת במלואה עם תוספת רצועת מגורים להשלמת היקף יח"ד הקבוע בתמ"א 35/1, וציפוף מרכז הישוב כולל שילוב של שימושים עסקיים עם השימושים הציבוריים. החלופה השנייה מעגנת את פיתוח גבעת הלולים אך פורסת את שאר השטחים למגורים בצמוד למרכז הישוב, כולל בשטחים המאושרים לתיירות. האזור הציבורי של לב הישוב מורחב לכלול גם שימושי תיירות, ושילוב של שימושים עסקיים עם השימושים הציבוריים. פורטו שימושים מוצעים לחדר האוכל העומד שומם, כדי להחזיר את מעמדו כלב הקהילתי של הישוב.

שי חזן, מנהל עסקי, רמת השופט - הסוגיות מולן עומד הקיבוץ היום הן כלכליות ותכנוניות. בהיבט הכלכלי לקיבוץ חוב תשתיות גדול וחוב לפנסיה של החברים, וכל ההכנסות מופנות לכסוי חובות אלה. את הבית הסיעודי נצטרך כנראה לסגור, מה שמעורר בעיה חברתית קשה. מציין כי במסגרת תכנון גבעת הלולים נעשה ניסיון נוסף עם המתכננים והועדה המקומית להתמודד עם הסטנדרטים המוכתבים ע"י משרד התחבורה ומשב"ש להתאים את ההרחבה לאופי הקיבוץ.

בהתייחס לחלופות שהוצגו:

- הגישה הכללית של החלופה השנייה מקובלת - גם של חיזוק מרכז הישוב וגם של פתרון חילופי לשלב החיצוני של ההרחבה המאושרת.
- תומכים ברעיון של שימושים עסקיים בלב הישוב, אבל מציין שניסיונות שלהם לאשר שימושים כאלה לא צלחו מול רמ"י; בחדר האוכל מבקשים לשלב יחד עם השימושים הציבוריים גם שימושים עסקיים.
- מציין שהרצועה המזרחית של המגורים המוצעים מנותקת טופוגרפית ממרכז הישוב. מבקשים לבחון חלופה תכנונית נוספת מדרום לדרך 6954, תוך הסטת הכביש. סוכם כי צוות התכנון יבחן גם חלופה זו.

אברי לבני, משב"ש - הסטנדרטים הם כלי עבודה קיימים ומאפשרים בקלות יחסית עבודה מתמשכת. עם זאת, התדריך נותן הרבה חלופות ובמקומות שאנחנו מעורבים אנו משתדלים להתאים למקום, תוך דאגה לעמידה בחוק ושלא יהיו תקלות הנדסיות.

עופרי זגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזראעלים - צריכה להיות מוכנות של היישוב לעשות ויתורים על מנת לאפשר תכנון נכון. לדוגמה ויתור על גישה של רכב לכל בית. בדרך כלל לאחר תהליך של שיוך קשה לשמור על האופי הקיבוצי ויש דרישה של הפרטים לתכנון אחר.

לגבי הצעת הקיבוץ - מציעה לבחון את החלופה הדרומית בראיה הכוללת את רמת השופט, עין השופט והמרכז החינוכי-תרבותי שביניהם.

ג. מדרך עוז

לישוב הרחבה מאושרת, המנותקת פיזית וקהילתית מהישוב הותיק ואשר רק חלק ממנה ממומש בפועל. הוצגה הצעה שלא לפתח את מלוא ההרחבה המאושרת: להשלים את הזופן המזרחית של הגבעה ולפרוס את שאר שטחי המגורים מערבה, לאזור נוח יותר גאוגרפית, עם גישה נוחה יותר ללב הישוב ובצורה המשתלבת נכון יותר עם כלל הישוב. גם עצם פיצול ההרחבה ייצור ערוב גדול יותר שיעודד אינטגרציה בין ההרחבה למושב.

אברי לבני, משב"ש - מתנגד לשינוי ההרחבה: משב"ש קיבלו את ההרחבה כתב"ע מאושרת והמדינה השקיעה קרוב למיליון ₪ בתכנון לביצוע, שנמצא לקראת סיום. השלמת יחידות הדיור נדרשת גם כדי לאפשר את השלמת התשתיות החסרות בהרחבה. מדגיש שעלויות התכנון מחדש בשלב זה, יתגלגלו על יחידות הדיור החדשות. כל העבודה נעשית מול המועצה ואם אין כוונה לממש את ההרחבה צריך לקבל מהמועצה הנחייה ברורה להפסיק את התכנון. מציע לתקן את הניתוק שנוצר בין היישוב הותיק וההרחבה בכלים תכנוניים אחרים.

ירון קדמי, משב"ש - מציע לקשר בין ההרחבה לישוב הוותיק באמצעות משהו ציבורי.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - מעדכן את נציגי משב"ש בקצרה לגבי ההליך התכנוני עד כה, המפגש הראשון עם התושבים ביישוב וההבנה כי צריך לבחון אפשרויות תכנון נוספות. מודע לעובדה שיש תב"ע מאושרת, אבל היום ידוע שההרחבה כפי שהיא יוצרת מתחים ופערים חברתיים בתוך הישוב: מדובר במנה גדולה של יח"ד לשיווק, מנותקת מרחבית וטופוגרפית מהמושב, ואשר פיתוחה לא רק שאינו נותן פתרון למצב התשתיות החמור ביישוב הותיק אלא מחמיר את החיכוכים הפנימיים סביבן. החשש הוא שהשלמתה תעצים את הניתוק ובמקביל - את הקשיים החברתיים במושב. מיד כשהנושא עלה עדכנו את תמיר ברקין ברמ"י וירון קדמי במשב"ש ובקשנו לעצור, לא לבטל, את התקדמות התכנון כדי לאפשר בחינה של פתרונות אחרים. נצטרך להיפגש בהקדם האפשרי, לבחון את המספרים וההשלכות התקציביות.

עפרי זגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזראעלים - לא ניתן לתכנן הרחבה ליישוב בלי לתכנן את היישוב במלואו. הזמנים האלה נגמרו. אמנם במקרה זה יש תב"ע מאושרת אבל לא נכון יהיה להתעלם מהעבודה שנעשית כאן. מדגישה שמדרך עוז הוא אחד הישובים בו נכון להגדיל את מסת יחידות הדיור הקבועה בתמ"א 1/35.

איציק חולבסקי, ראש המועצה - מקבל את עמדתו של אהוד שיש לבחון מחדש את השכונות המנותקות מבחינה גאוגרפית, מבנה ואופי. מציע למשרד השיכון לא להשקיע כספים נוספים בתכניות שאינן מתואמות עם המועצה.

4. מוקדים

אדר' זורית שפינט מציגה את המוקדים: צומת מגידו (עדכון לגבי ישיבות עבודה שהתקיימו), מתחם ג'וערה, מתחם המועצה ומתחם רעות.

א. צומת מגידו

בהמשך לחלופות שהוצגו בוועדת ההיגוי הראשונה והדיון שנערך בהן, גובשה חלופה נוספת, המבוססת על התוואי המאושר של דרך 66 עד למעבר סאלם, ומשם מתחברת, בחפיפה קטנה עם דרך הפטרולים, לדרך הכפרים ולמחלפון על דרך 65, ליצירת טבעת תנועתית. החלופה גובשה לאחר תיאום עם נציגים ממעלה עירון ומהועדה המקומית עירון, ומתואמת עם נתיבי ישראל.

תם אומנסקי, ועדה מקומית עירון - חזר על החשש שהחיבור למחצבה יגרום לעומס משאיות על דרך 65, זאת מתוך הניסיון שלהם עם מחצבת ורד.

בתשובה הובהר, שלהבדיל ממחצבת ורד, מחצבת יאשיהו היא מחצבת בזלת, קטנה יחסית, ומדובר בסה"כ בכ- 14 משאיות בכל יום, ובכל מקרה המשאיות שנוסעות מערבה יעברו בדרך 65.

חדווה רדר זיו, משרד התחבורה - לאור צמצום החלופות אין הערות. מבקשת להעביר למשרד התחבורה נתונים לגבי התחבורה הציבורית.

עדי נוי, קק"ל - התוספת התחבורתית שמחברת בין כביש 65 הקיים ובין המחלפון חוצה את נחל מיסקע. בחלק הצפוני החיבור המוצע למחצבה חוצה את נחל הקייני, פנינה טבעית שלא מכירים, אזור עם רגישויות מאוד גבוהות. יהיה צורך להתייחס לכך במסגרת התכנית.

אברי לבני, משב"ש - מפנה לכביש דרומי שתוכנן בעבר מחריש עד מלכישוע (611) ואשר יתכן שנכון להתייחס אליו.

אייל רום, החברה הכלכלית - מדגיש שהתכנון התחבורתי תומך ברצון של המועצה לפיתוח מעבר הגבול כמיזם בין לאומי.

לוסי יוסף, רט"ג - מציינת שיש להתייחס להרחבה המתוכננת של גן לאומי תל מגידו. מבקשת להיפגש עם צוות התכנון לשם תיאום והעברת חומרים.

ב. מתחם ג'וערה

הוצגו שתי חלופות לפיתוח מתחם ג'וערה כמוקד כלל מועצתי בדגש על חינוך ותיירות ובראי עקרונות המרחב הביוספרי. החלופות מבוססות על הקיים בשטח המופר ובוחנות שתי אפשרויות לפרישת פרוגרמת השימושים במתחם. ההתערבות במבנים הקיימים תהיה בהתאם למצב הפיזי שלהם, תוך התייחסות למבנים לשימור, מבנים שניתן להוסיף עליהם קומה ומבנים שניתן להוסיף סביב המרחב הציבורי.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי - התקבלה התייחסות שאינה חד משמעית מרשות העתיקות, לפיה ניתן לקדם תכנון אם לא תהיה בניה חודרת קרקע. יידרש המשך תיאום מולם.

אייל רום, החברה הכלכלית - קניינית המתחם עדין לא עבר לרשות המועצה וכל פיתוח בו יחייב השקעה גדולה. בהיבט התכנוני מבקשים להוסיף אפשרות לקמפינג עממי בשטח של עין השופט הגובל בג'וערה. מצפון לדרך 6953 הקמפינג קורה באופן ספונטני ורוצים להסדיר פעילות זו.

עדי נוי, קק"ל - מציינת שאין מניעה של לינה בתוך היער עצמו, כל עוד מדובר בתשתיות המותרות בתחום יער.

מיכל ארבל, רמ"י - בדו"ח שהוגש רשום שהקרקע שוחררה, אף שעדיין לא שוחררה קניינית. יש לתקן.

ג. מתחם המועצה

הוצגו המלצות תכנית המתאר לפיתוח מתחם המועצה כמתחם ציבורי ועסקי כלל-מועצתי, הכולל מכללה טכנולוגית, המקושרת לאזור התעסוקה מבואות כרמל, ושימושי תעסוקה כגון משרדים, פעילות מו"פ, תעסוקה טכנולוגית וחקלאות מתקדמת. ניצול מיטבי של השטח המאושר יאפשר היקף בינוי של כ-10,000 מ"ר ויצירת מתחם עסקי אטרקטיבי אשר יתרום לחיזוק כלכלת המועצה. הומלץ לא להקים במתחם דיור מוגן, הכלול בשימושים המוצעים בתכנית המפורטת שקודמה במתחם אבל איננו מתאים למקום זה.

איציק חולבסקי, ראש המועצה - המתחם בו מדובר כולל אזור בייעוד ציבורי המוכר ל מועצה (14 דונם), ואזור נוסף (25 דונם) שמוכר לאגודת ראם, המאגדת 7 יישובים. המועצה מתכננת להגיש תכנית על החלק שלה, ומבקשת להסב חלק מהשטח המוגדר כשטחי ציבור לשטח מניב כדי לאפשר הרחבת הבסיס הכלכלי של המועצה. אגודת ראם מתכננת להגיש תכנית נפרדת על החלק שלה.

ד. מתחם רעות

הוצגו שתי חלופות לפרישת שימושים במתחם רעות בדגש על חינוך וקהילה. הודגשו המאפיינים הפיזיים והחברתיים המיוחדים של המתחם, מאפיינים שחשוב לשמר במקביל לציפוף הבינוי וייעול השימוש בקרקע. הוצע לשלב בשטח המאושר, בנוסף למתחם לדיור מוגן, בית ספר יסודי או בית ספר על יסודי נוסף.

אייל רום, החברה הכלכלית - המתחם הוא קמפוס חינוכי, לא בטוח שמתאים לשלב בו דיור מוגן. **עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים** - בית ספר הוא מנוף שמחזק את הישוב, את הקשר בין היישובים ושומר על בתי ספר קטנים בקנה מידה טוב יותר לתלמיד. אמנם יש יתרון לגודל, אבל מדובר באוכלוסיות קטנות יחסית ועדיף להקים בתי ספר נוספים ביישובים שאין בהם ביי"ס ולא במרכז החינוכי הזה.

דיור מוגן במגזר הכפרי הוא סוגיה שדנים בה בהרבה מהיישובים, שנתקעים בגלל מכסת יח"ד בתמ"א 35. גם אין הרבה יתרונות להקמה בתוך הישוב - קרוב למערכות הקהילתיות ולשרותי הבריאות, חיים בקהילה ואפשרות להתנדב.

איציק חולבסקי, ראש המועצה - המתחם עבר למועצה מארבעה קיבוצים שהחזיקו בו במשותף (מרכז אפריים), כמתחם חינוך פורמלי ולא פורמלי, גם מול רמ"י מוגדר ככזה. יש היגיון שמבוגרים יישארו בקיבוץ. באזור הספורט רואה מקום להרחבת פעילויות הספורט. ייתכן שניתן להביא למתחם גם מכינה קדם צבאית.

5. פרוגרמה לשירותי ציבור

הוצגה בקצרה סקירת מצב קיים של שירותי הציבור במועצה, עקרונות מנחים לקידום פרוגרמה לשטחי ציבור, תוספת שירותים נדרשת והמלצות לפריסת השימושים הנדרשים.

עפרי דגני, מהנדסת ועדה מרחבית יזרעאלים - בהרבה מהיישובים במועצה אין כיום מוסדות חינוך. מוסד חינוך הוא עוגן פיתוח ליישוב ולכן, על אף החשיבות של משאב הקרקע, ממליצה למקם את תוספת מוסדות החינוך ביישובים עצמם.

אהוד יוסטמן, יו"ר ועד ההיגוי - עופרי העלתה נקודה חשובה. לאור זאת תבחן מחדש פרישת השימושים המוצעת, בין היתר ככלי לחיזוק היישובים, ויסומנו סימבולים ביישובים בהם ניתן למקם מוסדות חינוך. בכל מקרה התכנית לא תציע מיקום סופי.

דודו הלפר, מזכיר יקנעם - מדגיש כי ביקנעם המושבה אין בית עלמין ומבקש לתת לכך פתרון במסגרת בית עלמין נוסף ליקנעם מושבה.

צוות התכנון הסביר כי קיים כיום מענה ליקנעם במסגרת בית העלמין ביקנעם עלית וכי ניתן למצוא לכך חלופה בשטחים מאושרים לבתי עלמין ביישובים שכנים בתוך תחום המועצה.

6. סיכום

אהוד יוסטמן, יו"ר ועדת ההיגוי מסכם את הנושאים להמשך קידום:

- (1) **מסדרונות אקולוגיים** יימשך התיאום בהתאם למתווה שסוכם והוצג. מסקנות יוצגו בוועדת ההיגוי הבאה.
- (2) **אזור תעסוקה סאלם** - ישולב בתכנית כאזור תעסוקה משותף. לקראת ועדת ההיגוי הבאה תגובש הצעה קונקרטית יותר למאפייני האזור והשימושים המוצעים בו. אחוזי ההשתתפות של כל יישוב ייקבעו מחוץ למסגרת תכנית המתאר בתהליכים המתאימים.
- (3) **אנרגיות מתחדשות** - יש מקום לקדם בחינה בנושא זה על ידי צוות המרחב הביוספרי, במקביל לקידום התכנית הכוללנית. בהתאם יוחלט מה ייכנס לתכנית המתאר ובאיזו רמת מחוייבות ו/או גמישות.
- (4) **תחבורה** - יש להעביר למשרד התחבורה (חדווה רדר-זיו) נתונים לגבי התחבורה הציבורית במרחב המועצה.
- (5) **רמות מנשה** - יוזמת הישוב לבית סיעודי תיבחן לעומק לצורך גיבוש חלופה מתאימה. במקביל תיקבע ישיבה לבחינת הנושא על כל היבטיו עם משרד הבריאות.
- (6) **רמת השופט**
 - (1) תגובש הצעה קונקרטית לשימושים מוצעים במבנה חדר האוכל אשר תיבחן מול החלטה 1472 (ועדת רפלד), כאבן בוחן לאפשרות לשילוב עסקים קטנים במרכזי יישובים.
 - (2) תיבחן האפשרות לחלופה שהוצעה ע"י הישוב למיקום ההרחבה מדרום לישוב והשלכותיה.
- (7) **סטנדרטים של משרד התחבורה** - יקודם דיון בדוגמאות קונקרטיות קיימות וחלופות אפשריות לתשתיות תחבורתיות המתאימות ליישובים כפריים, תוך התייחסות לחתך רחוב, לקשר בין ציבורי ופרטי ועוד, בין היתר לאור המורכבויות שעולות עם התקדמות תהליך השיוך.
- (8) **מדרך עוז** - תקודם פגישה עם משב"ש להבנת השלכות של שינוי התכנון בהרחבה.
- (9) **מתחם ג'וערה** – ייבחן מיקום לקמפינג בתחום היער הגובל במתחם. כמו כן יימשך התיאום עם רשות העתיקות לגבי הבינוי במתחם.
- (10) **פרוגרמה** - תיבחן מחדש פרישת השימושים המוצעת, בין היתר ככלי לחיזוק היישובים, ויסומנו סימבולים ביישובים בהם ניתן למקם מוסדות חינוך, כדי לאפשר גמישות למועצה בהחלטה לגבי המיקום הסופי.
- (11) **יקנעם המושבה** - אפשרויות למיקום 'הבית המתגלגל' ייבחנו שוב מול אגרא, במקביל הנושא ייבחן גם מול רמ"י. לגבי גודל הישוב - כדי שניתן יהיה לשלב את הישוב במהלכי התכנון על נציגי הישוב להציג עמדה ברורה תוך מספר חודשים. הצוות יתמוך בישוב ע"י יעוץ בבניית התהליך.
- (12) **דזור מוגן** - תיעשה חשיבה נוספת ויבחנו חלופות בתחום היישובים, במקום במתחם רעות.