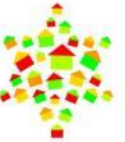


תכנית מתאר גבעת הקיבוצים- עין חרוד איחוד, עין חרוד מאוחד, תל יוסף



מועצה אזורית הגלבוע



תקציר דו"ח מצב קיים

יוני 2019

חברי ועדת ההיגוי

מר עובד נור, ראש המועצה
גבי ענת מור, מנכ"לית המועצה
מר אביב בארי, מתכנן המועצה
גבי סיון שפירא, עין חרוד איחוד
גבי אילת שבתאי, עין חרוד מאוחד
מר לאונרדו לס, תל יוסף
גבי נורית רוזנטל, לשכת תכנון מחוז צפון
גבי עידית הוברמן, רשות מקרקעי ישראל
אדר' סיון נעמן, משרד הבינוי והשיכון
גבי חדוה רדר-זיו, משרד התחבורה
מר ויקטור גרנובסקי, משרד הבריאות
גבי הגר שושן, משרד הגנה"ס
מר אמיר עלי, משרד החקלאות ופיתוח הכפר
סיגל בן עוז, משרד התיירות
עובד יבין, רשות ניקוז ירדן דרומי
בוטרוס חנא, רשות העתיקות
מוחמד אלבחירי, קולחי גלבע

חברי ועדת העבודה

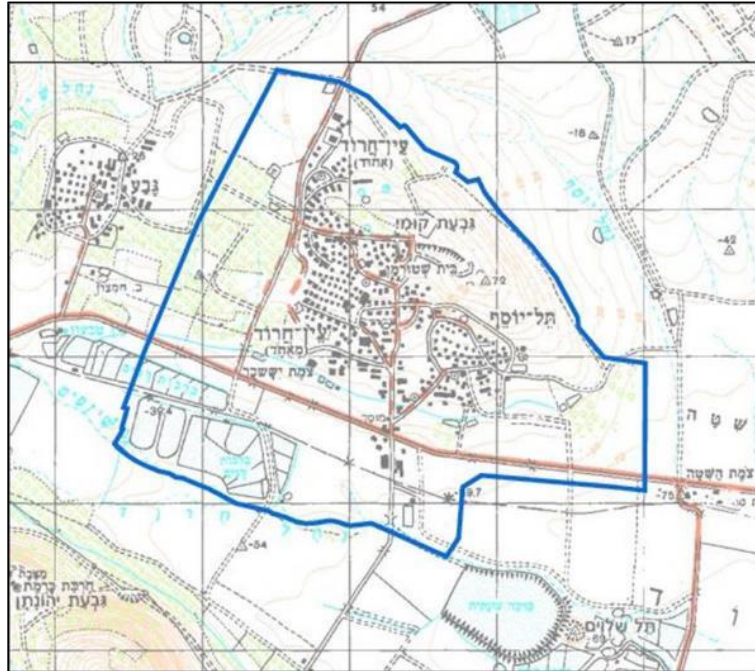
מר אביב בארי, מתכנן המועצה
גבי סיון שפירא, עין חרוד איחוד
גבי אילת שבתאי, עין חרוד מאוחד
מר לאונרדו לס, תל יוסף
גבי נורית רוזנטל, לשכת תכנון מחוז צפון
גבי עידית הוברמן, רשות מקרקעי ישראל
אדר' סיון נעמן, משרד הבינוי והשיכון

צוות התכנון

אדר' דני קידר, עורך התכנית
מתכנת מוריה יבור-נוימן, תכנון וניהול תפעולי
ד"ר עמליה רימלט, יועצת חברה דמוגרפיה ושיתוף ציבור
אדר' נוף טלי טוך, יועצת נוף
מהנדס אברי קדמי, יועץ תנועה
מהנדסת ענבל אברהם, יועצת מים, ביוב וניקוז
אדר' גלי גלעדי, יועצת שימור
רונית טורק, יועצת סביבה
שאול צבן, יועץ כלכלי
יובל סטרולוביץ', מודד

מבוא

אזור התכנון הוא מרחב ייחודי במזרח עמק יזרעאל – במרכז מ.א. גלבוע מקבץ של שלושה קיבוצים הכוללים שטחי ציבור מרחביים, את משרדי המועצה האזורית גלבוע וכן שטחי תעסוקה ותעשייה נרחבים, מגבעת קומי בצפון ועד לנחל חרוד בדרום. שטח התכנון - כ-7,000 דונם.



מרחב זה כולל את ראשית הקמת הקיבוץ הגדול ומרחב של חידוש ההתיישבות הציונית לפני כמעט 100 שנים. כבר אז נעשה תכנון רעיוני ע"י ה"מתכנן" של המרחב הכפרי - ריכרד קאופמן.

שטח התכנית מאופיין ברצף מבונה כמעט לחלוטין, פרט לגבעת קומי ולשטחים החקלאיים. אזור התכנית מהווה מוקד ציבורי, חינוכי ותעסוקתי ברמה האזורית ובתחום התכנית נכללים: בנין המועצה, בית הספר היסודי עמק חרוד, בית הספר העל-יסודי עמל עמק חרוד, בית שטרומן, המשכן לאומנויות, מפעל ומחלבת תנובה.

לאזור זה חשיבות היסטורית ברמה הלאומית- ראשית ההתיישבות הציונית בעמק חרוד והקמת "הקבוצה הגדולה".

בשל כל שהוזכר לעיל, קיימת חשיבות רבה ביצירת מסגרת תכנונית לפיתוח האזור.

לפי תמ"א 1/35, כמות יחידות הדיור המקסימלית לכל אחד מהקיבוצים היא 450, סה"כ 1,350 יחיד לכל תחום התכנון. להלן ניתוח כמות יחידות הדיור המאושרות והקיימות בפועל:

יח"ד						יישוב
יח"ד קטנות			יח"ד			
סה"כ	לא מומש	מומש	סה"כ	לא מומש	מומש	
100	5	95	247	26	221	עין חרוד איחוד
100	41	59	280	33	247	עין חרוד מאוחד
51	11	40	211	55	156	תל יוסף
251	57	194	738	114	624	סה"כ



חברה דמוגרפיה – ד"ר עמליה רימלט

נבחנו המאפיינים הנוכחיים של יישובי גבעת הקיבוצים בהם עוסק התכנון החברתי במסגרת עבודה זו- דמוגרפיה חברה וקהילה ומערך מוסדות הציבור ומתקני הספורט. שלושת הקיבוצים חולקים מאפיינים רבים, אך גם מספר הבדלים משמעותיים. עין חרוד איחוד נותר קיבוץ שיתופי לעומת עין חרוד מאוחד ותל יוסף, שלאחר משברים חברתיים וכלכליים שינו סיווגם ומתנהלים כקיבוץ מתחדש.

עין חרוד איחוד:

- בסוף שנת 2017 מנתה אוכלוסיית עין חרוד איחוד כ-545 נפשות, על פי נתוני הלמ"ס.
- כקיבוץ שיתופי, בעין חרוד איחוד הרוב המכריע של התושבים הם חברים מלאים ובני משפחותיהם. בישוב אין הרחבה קהילתית ואין השכרת דירות. מסגרת זו יוצרת שוויון ואחידות בין המתגוררים בקיבוץ, ומביאה ליציבות קהילתית.
- הקיבוץ החל תהליך של שינוי באורח החיים השיתופי המסורתי, ולכן יש צפי כי בשנים הבאות היקף הקליטה יעלה משמעותית.
- בכל תחומי השירותים הציבוריים למעט חינוך טרום יסודי, יכול מצאי מוסדות הציבור ומתקני הספורט בעין חרוד איחוד לספק שירות לאוכלוסייה גדולה פי כמה מהאוכלוסייה הנוכחית.

עין חרוד מאוחד:

- בסוף שנת 2017 מנתה אוכלוסיית עין חרוד מאוחד כ-740 נפשות, על פי נתוני הלמ"ס.
- עין חרוד מאוחד הוא קיבוץ מתחדש, משנת 2010. על אף השינוי, בקיבוץ נשמר אופי קיבוצי-בתחומים של נעורים, תרבות, חינוך.
- הערכת קיבולת אוכלוסייה מכסימלית עומדת על 1,500-1,590 נפשות, דהיינו פי שניים מהיקף האוכלוסייה הנוכחי.
- בכל תחומי השירותים הציבוריים למעט חינוך טרום יסודי, יכול מצאי מוסדות הציבור ומתקני הספורט בעין חרוד מאוחד לספק שירות לאוכלוסייה גדולה פי כמה מהאוכלוסייה הנוכחית.

תל יוסף:

- בסוף שנת 2017 מנתה אוכלוסיית תל יוסף כ-550 נפשות, על פי נתוני הלמ"ס.
- מאז 2004 חל גידול איטי אך רציף בהיקף האוכלוסייה בקיבוץ. סה"כ נוספו לתל יוסף מאז 2004 כ-180 תושבים- גידול של כמעט 50%.
- תל יוסף הוא קיבוץ מתחדש מתחילת שנות ה-2000.
- בכל תחומי השירותים הציבוריים למעט חינוך טרום יסודי, יכול מצאי מוסדות הציבור ומתקני הספורט בתל יוסף לספק שירות לאוכלוסייה גדולה פי כמה מהאוכלוסייה הנוכחית.

כלל אזור התכנון :

- במצטבר בשלושת הישובים מהווים גילאי +65 כ-20% מסה"כ האוכלוסייה- גבוה מהממוצע הארצי של האוכלוסייה היהודית. מתן מענה במגורים ובשירותים ייחודיים לבני הגיל הרביעי, יהיה אחד האתגרים עמם תתמודד התכנית.
- קיבולת האוכלוסייה בשלושת הקיבוצים צפויה להגיע עם הגעת הישובים למלוא הקיבולת המתוכננת בתמ"א 1/35 להיקף של כ-4,450-4,700 תושבים. משמע שסה"כ על גבעת הקיבוצים תתגורר אוכלוסייה בהיקף הגדול במעל פי 2.5 מהקיים היום.
- במרכז גבעת הקיבוצים אזור ציבורי רחב ידיים- "הלב הציבורי-חינוכי" הכולל מגוון גדול של מוסדות ציבור ומתקני ספורט הנותנים שירות ברמה המקומית, האזורית והעל אזורית.

כלכלה – שאול צבן

- מהניתוח המרחבי של הנתונים עולה כי בקרבת אזור התכנון, כולל באזור התכנון עצמו, קיים מלאי גדול של שטחי תעשייה ותעסוקה- כמעט 7 מיליון מ"ר, רובם לא ממומש.
- בתחום התכנון קיים אזור תעשייה, מדרום ומצפון לכביש 71. אזור זה הינו אזור תעשייה מרחבי לפי תמ"מ 2/9. לפי התכנית המפורטות זכויות הבניה לאזור התעשייה הינן נרחבות ועומדות על כ-350,000 מ"ר.
- כיום אזור התעשייה ממומש באופן חלקי מאוד, בעיקר ע"י תנובה ומעט תעשייה חקלאית.
- לאזור התעשייה פוטנציאל גדול מאוד, בזכות קו הרכבת החוצה אותו ותחנת הרכבת המתוכננת, והמחלפים שיאפשרו גישה נוחה. גם לאחוז המימוש הנמוך יתרון כלשהו, שכן ניתן לערוך שינויים ותיקונים כמעט ללא הפרעה.
- ניתוח כוח העבודה בשלושת הקיבוצים מצביע על אחוז גבוה מאוד של פנסיונרים/ות במקבץ הישובים- 41% מבני ה-20 ומעלה, נתון גבוה מאוד ביחס לכלל המדינה בכלל וביחס למועצה האזורית גלבע בפרט.
- ניתוח היוממות מצביע על כך שבעין חרוד איחוד, קיבוץ שיתופי, רק כ-19% מכוח העבודה מיוממים לעבודתם. בעין חרוד מאוחד אחוז המיוממים עומד על כ-50% ובתל יוסף אחוז המיוממים עולה לכ-85%. בראיה אזורית, כ-54% מכוח העבודה בקיבוצים מועסקים בקיבוצים או במקבץ הקיבוצים. זה נתון חיובי והוא גובה ביחס לנתון זה ברמה הארצית וברמת המועצה האזורית.

נוף – אדר' נוף טלי טוד, אדר' נוף נילי מאור-ספיר, אדר' נוף תם נבט

- אזור התכנית מוקף בשטחים פתוחים – גבעת קומי והשטחים החקלאיים.
- שלושת הקיבוצים פרושים על מורדותיה הדרום מערביים של גבעה אשר פסגתה גבעת קומי. יוצא מן הכלל הוא אזור התעשייה של עין חרוד איחוד אשר נמצא על מורדותיה הצפוניים. הגבהים נעים בין +100 בראש גבעת קומי ל- 55- בעמק חרוד.
- השיפועים בתחום התכנון הולכים ועולים ככל שמתקרבים לגבעת קומי. בחלק הצפוני של תל יוסף ובחלק הצפוני של עין חרוד איחוד שיפועים גבוהים (כ-30%). לשיפועים השפעה

משמעותית על הנגישות והקישוריות להולכי רגל.

- גבעת קומי מהווה אלמנט נופי בולט במרחב. חשוב לשמר תצורה נופית ואייקונית זו.
- הניתוח הנופי כלל חלוקה ליחידות נוף ומיפוי הרגישויות והאיכויות הנופיות של כל יחידת נוף, כבסיס להמלצה עבור כיווני פיתוח.
- אזורים בעלי רגישות נופית גבוהה יכולים להיות מותאמים לפיתוח ייחודי ומבוקר. תכנון פיתוח המבוסס על תיירות תוך הדגשת הערכים הקיימים ובאוריינטציה של הנחל ובריכות הדגים.
- לכל קיבוץ וללב אזור התכנון נערכה בחינה של מערכת השטחים הפתוחים והשבילים, בדגש על הקישוריות ורדיוסי השירות. בזכות מערכת השבילים הענפה גם אזורים מרוחקים מרדיוס שירות של 300 מ' נשארים נגישים ומקושרים.

סביבה – רונית טורק

- על פי דו"ח איכות אוויר של המשרד להגה"ס אין חריגה מערכי הסביבה ואיכות האוויר טובה.
- מבנים לגידול בע"ח בתחום התכנון עומדים בתקני משרד החקלאות והגנת הסביבה למרחק ממגורים.
- הניתוח הסביבתי כולל התייחסות ספציפית לתנובה. תנובה עומדים בכל תקני הפליטה הנדרשים ללא חריגות. למחלבה יש מערכת קירור המופעלת באמוניה וחומרים מסוכנים נוספים (בדרגת סיכון פחותה). עבור כל החומרים הנ"ל קיים היתר רעלים בתוקף מהמשרד להגנת הסביבה.
- בתחום התכנון, לכל המפעלים והעסקים הנדרשים לכך קיימים היתרי רעלים.

תחבורה – מהנדס אברי קדמי

- מערכת התנועה האזורית תשתנה בשנים הבאות עם הסטת כביש 716 מערבה ומיחלוף צומת תל יוסף וצומת יששכר.
- מערכת התנועה הפנימית אינה מאפשרת תנועה חוצה וחיבור בין הישובים.
- קיימת בעיית תנועה קשה באזור בתי הספר, בית שטורמן והמשכן לאומנויות.
- קיימת בעיית חניה באזור הציר המרכזי ובית ציזלינג בעת פעילות.
- תחנת רכבת תל יוסף קיימת על הנייר בלבד ולא ברור מתי ואיך תמומש. מיקום התחנה אינו אופטימלי.

מים, ביוב וניקוז – מהנדסת ענבל אברהם

- בשטח התכנית מספר קידוחים, מהם שלושה לשתייה- כחלק מאספקת המים האזורית.
- השפכים מחוברים אל מערכת הביוב האזורית. מט"ש בית שאן עומד לפני שדרוג.
- רפת עין חרוד איחוד מחוברת למערכת הביוב האזורית לאחר טיפול קדם. רפתות תל יוסף ועין חרוד מאוחד אינן מחוברות למערכת האזורית.



- תנובה - שפכים סניטרים מחוברים למערכת הביוב האזורית, שפכי תעשייה מטופלים במתקן ביולוגי ומוזרמים לנחל חרוד.
- מערכת ניקוז מבוססת תעלות, לא כולן עם מוצא ניקוז מוסדר.
- לא ידוע על הצפות בשטח התכנית.

שימור – אדר' גלי גלעדי

- לאזור התכנון, המזוהה כ"ערש הולדתו של הקיבוץ הגדול", חשיבות היסטורית ותרבותית. מבנים רבים וכן מרקמים נופיים ובנויים ראויים לשימור באזור התכנון.
- עין חרוד ותל יוסף הוקמו בשלהי 1921 במיקום זמני ליד מעיין חרוד. בשנת 1929 עברו הקיבוצים למיקומם הנוכחי, בהתאם לתכנית קאופמן. הפילוג בתנועה הקיבוצית בשנת 1951 הוביל לפילוג גם בעין חרוד ונוצרו שני הקיבוצים- עין חרוד איחוד ועין חרוד מאוחד.
- לעין חרוד מאוחד ולתל יוסף נערכו בשנים האחרונות נספחי שימור כחלק מתכנית המתאר של כל אחד מהקיבוצים.
- לעין חרוד איחוד ולאזור המרכזי לא נערכו נספחי שימור, ומסמך זה מצביע על מבנים ומרקמים הראויים לשימור בשני אזורים אלו.
- שרידים ארכיאולוגיים שהתגלו באזור מעידים על נוכחות האדם בו החל מתקופת האבן. על גבעת קומי התקיים יישוב חקלאי, החל מתקופת הברזל (התקופה הישראלית) דרך התקופות הפרסית וההלניסטית ועד לתקופה הרומית – ביזנטית (תקופת המשנה והתלמוד).

