

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/09/2020

להפקיד את התכנית

27/05/2021



י.א. תכנון ערים בע"מ

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

02 אוגוסט 2020

י"ב אב תש"ף

תכנית מס' 625-0578302 – פרוגרמה לשטחי ציבור ושינויים

דמוגרפים, 'גני תאשור- מגורים מיוחד'.

1. הקדמה ותקציר מנהלים:

מושב תאשור שייך לשלושת מושבי "יחדיו" (ברוש, תדהר ותאשור), אשר הוקמו בשנת 1953 בסמיכות זה לזה על ידי תנועת המושבים. המושב ממוקם בנגב הצפוני, דרום-מזרחית לעיר נתיבות ומשתייך למועצה האזורית בני שמעון. המושב הוקם בידי קבוצה של עולים חדשים וותיקים בני עדות שונות שנענו לקריאתו של ראש הממשלה דאז, דויד בן גוריון, להתיישבות כפרית במסגרת התנועה שהקים "מן העיר אל הכפר". כיום חיים בתאשור כ-449 נפש בכ-110 בתי אב.

תוכנית ייחודית זו בנויה באופן שיאפשר לדור "גיל הזהב" במושב תאשור, מושבי יחדיו, "מושביניקים" בכלל וכן אחרים הרוצים להעביר את ימי בגרותם המאוחרת באווירה כפרית הסמוכה לאותה האווירה שבה התבגרו.

התוכנית בנויה כיחידת תפקוד עצמאית היודעת לתת את כל השירותים לתושביה וכן יודעת ל"ייצא" שירותים לסביבתה.

במושב תאשור קיימים שטחי ציבור, בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור הכוללים זכויות בניה, המספיקים מבחינה פרוגרמטית לצורך הגידול בכמות האוכלוסיה בהתאם לתוכנית התקפה שאושרה זה מכבר וכללה בתוכה נספח מסודר אשר בחן את צרכי הציבור במושב.

אין בתוכנית זו לשנות את משוואת מבני הציבור ביישוב ואין באישור תוכנית זו כדי להעמיס עוד צרכים נוספים על מרכז מבני הציבור של המושב.



2. בחינה סטטוטורית:

מתוקף תכנית מאושרות קיימות כיום ביישוב 272 יח"ד כמפורט להלן:

1. 141/03/7 (מספר ישן עג/167): 60 נחלות ו-7 משקי עזר.

2. 1/141/03/7 : 9 יח"ד.

3. 14/305/02/7 : 60 יח"ד.

4. 625-0362343 : 18 יח"ד.

5. 625-0284521 : 118 יח"ד

סה"כ מספר יח"ד טרם אישור תכנית "גני תאשור - מגורים מיוחד" (625-0588302), 272 יח"ד. סה"כ ע"פ לוח 2

מתמ"א 1/35, ההספק המקסימלי של יח"ד ליישוב הינו 500 יח"ד.

בנוסף, תכנית 625-0284521 קובעת 3.5 יח"ד בנחלה. היחידה הנוספת אינה נספרת במניין יח"ד המותר על פי לוח 2

בתמ"א 35. כלומר בפועל מאושרות עוד 60 יח"ד נוספות. כלומר ביישוב עצמו בקיבולת מלאה כולל ניצול היח'

השלישית בנחלה יהיו 332 יח"ד



במסגרת התכנית 'גני תאשור - מגורים מיוחד', מושב תאשור מבקש להקים מתחם דיור מוגן על שטח של כ-60 דונם ביעוד קרקע 'מגורים' מתארי, בחלק הדרומי של מושב תאשור (228 יח"ד). נכון לעת הצעת תכנית זו, לדור המייסדים של מושבי יחדיו אין מענה ראוי להמשך מגוריהם בתחומי המושבים. בהעדר חלופה ראויה למגורי ותיקי המושבים, דור המייסדים נאלץ להתגורר בנחלות וכבול לתחזוקת המשק החקלאי. במקביל, נוצר עומס תפעולי על האגודות החקלאיות ותשתיות המושבים, אשר מתקשות לספק את צורכיה של אוכלוסיית גיל הזהב, בתצורת המגורים הנוכחית, בנחלות.

התכנית עוסקת בפתרון מס' אתגרים שעלו מהאגודה החקלאית תאשור, בהם: למזער את עלויות המעבר של קבוצת

גיל הזהב ביישוב, מהמשקים, למגורים התואמים את צורכיהם ובסמוך לתשתיות מותאמות ומשודרגות, פתרון

בעיית הניידות המאפיינת אוכלוסייה זו, בתחום מושבי יחדיו. כל זאת, תוך השקעה מקסימלית במבני ציבור ומבני

שירותים יעודיים, לאוכלוסיית גיל הזהב במושבי יחדיו. בנוסף, המהלך יאפשר ביסוס של דור שני ושלישי בנחלות

המייסדים והישארותם/חזרתם לתחומי המושבים.

התכנית מאפשרת הקמת מתחם דיור מיוחד בשילוב שטחים ירוקים מגוננים. התכנית מאפשרת את כל השירותים

הנדרשים לטובת הגמלאים ובכלל זה חדר אוכל, מתקני ספורט וחוגים, בריכת שחייה וכן אפשרות לשטח מסחרי

עבור חנויות, מספרה ומתקנים נוספים שישרתו את תושבי ומבקרי המתחם ויהיו פתוחים לציבור.

מימוש התכנית ייצור למעשה שני מתחמים נפרדים המספקים שירותים לתושבי תאשור וקבוצת בני גיל הזהב בכל

מושבי יחדיו: 1. מתחם השירותים ומוסדות ציבור במושב תאשור אשר יספק שירותים לתושבי המושב. 2. אזור

השירותים ומוסדות ציבור במתחם לדיור מוגן, אשר יספק שירותים לדיירי המתחם אשר יגיעו מכלל מושבי יחדיו.





י.א. תכנון ערים בע"מ

המטרה ליצור הפרדת שירותים בין אוכלוסיית מתחם הדיור המוגן במושבי יחדיו לבין תושבי מושב תאשור. זאת לצורך אספקה של שירותים המתמחים בגיל השלישי בזמינות ובקרבה גבוה לאוכלוסיית גיל הזהב במושב.

למרות הפרדת התשתיות התומכות בין מתחם הדיור המוגן למושב, התכנית מציעה מגוון של אלמנטים המשמרים קישוריות בין שני האזורים. בנוסף, בחירת מיקום מתחם הדיור המוגן: בדרומו של המושב, בסמיכות לשכונת ההרחבה הדרומית שלו, מאפשרת שמירה מקסימלית על החיבור הקהילתי בין אוכלוסיות המושב השונות מחד, ומאידך שומרת על חלוקה נכונה באופן יחסי בעומס על תשתיות המושב ובהתאם לצרכיו של כל פלח אוכלוסייה ביישוב.



3. הנחות לפרוגרמה לדיור המוגן:

הנחות העבודה שהנחו את הכנת הפרוגרמה הם:

1. מתחם בהיקף של כ-62 דונם.
2. המתחם יכיל 228 יח"ד לבני הדור השלישי. סה"כ השלמה ל-500 יח"ד מתוך 500 המתאפשרות מתוקף לוח 2 בתמ"א 1/35.
3. תכנון מתחם המכיל ומספק את כל התשתיות ומבני הציבור להן זקוקה אוכלוסיית גיל הזהב במושב.
4. השימושים הציבוריים אשר יכללו במתחם כוללים: תרבות, דת, בית כנסת, אולם הרצאות, חדרי חוגים, חדר אוכל, משרדים, בריכות שחייה, חדר כושר, חדרי ספא, טיפול ומשרדים.
5. השימושים המסחריים אשר יכללו במתחם כוללים מסחר קמעונאי המשרת במישרין את דיירי הדיור המוגן כגון: מספרה ומכון יופי, מרפאות פרטיות, מסעדה, בית קפה, שירותים אישיים.
6. תכנון מתחם סגור ומגודר המופרד משאר המושב. הגדר ההיקפית תכיל שערים ופתחים המחזקים את הקישוריות של דיירי המתחם עם המושב הסמוך.



פירוט חלוקת זכויות לשימושים ציבוריים ומסחריים

שימוש	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	הערות
שטחים ציבוריים ומבני ציבור: תרבות, דת, בית כנסת, אולם הרצאות, חדרי חוגים, חדר אוכל, משרדים, בריכות שחייה, חדר כושר, חדרי ספא, טיפול ומשרדים.	8,135	6,915	עיקרי מעל הקרקע:
		1,220	שרות מעל הקרקע:
מסחר: מרפאות פרטיות, מסחר וחנויות, בית קפה ומסעדה.	840	700	עיקרי מעל הקרקע:
		140	שרות מעל הקרקע:
סה"כ	8,975		





4. פרוגרמה למושב תאשור

הנחות העבודה שהנחו את הכנת הפרוגרמה הם:

1. 332 יח"ד שהם כ 1328 תושבים.
2. גודל משק בית ממוצע – 4 נפשות למשק בית, בהתאם להנחיות התוכנית הכוללנית לבני שמעון.
3. גודל שנתון – 2.25%
4. 25 ילדים במעון 0-3, 30 ילדים בגן 4-6.
5. יסופקו שירותים בישוב בתחומים הבאים: מועדון נוער, מועדון חברים, בית כנסת, מקווה טהרה, מבנה מזכירות, מגרשי ספורט, שלוחת מתנ"ס
6. תלמידי הישוב לומדים בבתי ספר מחוץ ליישוב.
7. שירותי הבריאות נצרכים מחוץ ליישוב.



4.1 מבנים ומוסדות ציבור

השרות	כמות יחידות	שטח בדונם	הערות
מעון - 70% שימוש (0-3)	3	1.5 דונם	קיימים 2
גן טרום חובה (3-4)	2	1 דונם	קיים 1
גן חובה/ חטי"צ (5)	1	1 דונם	קיים 1
מזכירות משרדים	1	1 דונם	קיים
מועדון נוער	1	0.5 דונם	קיים
מועדון חברים	1	0.5 דונם	קיים
שלוחת מתנ"ס	1	1 דונם	נדרש
בית כנסת	1	0.5 דונם	קיים
מקווה	1	0.5 דונם	נדרש
רזרבה למבני ציבור	1	2.5 דונם	קיימים שטחי רזרבה
סה"כ למבני ציבור		10 דונם	



במרכז המושב קיימים כ 16 דונם המיועדים למבנים ומוסדות הציבור,

בהתאם לפרוגרמה, נדרש לתפוסה מלאה של המושב 10 דונם בלבד.

כיוון שכך במושב תאשור קיימים מספיק שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור במרכז המושב.





5. סיכום ומסקנות:

סה"כ מאושרים כ- 16,920 מ"ר שטחים המיועדים למוסדות ציבור בתחום מושב תאשור. שטחים אלו משרתים כיום את כלל אוכלוסיית המושב. על פי הניתוח שהוצג בסעיפים 1-4, ההיצע הקיים כיום של שטחי ציבור יצליח, לספק את צורכיה של אוכלוסיית המושב.



תכנית זו מאפשרת 8,135 מ"ר שטחים ציבוריים ומבני ציבור המותאמים לאוכלוסיית גיל הזהב ונגישים אליה ואשר ישרתו את כלל פלח אוכלוסייה זה, משלושת מושבי יחדיו. בנוסף, מוצע במתחם בהיקף של 840 מ"ר מסחר, אשר ישרת במישרין את תושבי מתחם הדיור המוגן. היקף השטחים המוצע לצורכי ציבור, התשתיות אשר הוא מספק לדיירי המתחם ומיקומם, יוצרים מצב בו המושב והמתחם פתורים כל אחד בפני עצמו, מבחינת אספקת השירותים לפלחי האוכלוסייה המתגוררים בתחומם.

בהיבטי תחבורה, ביוב, אספקת מים ופינוי אשפה, מתחם הדיור המוגן מסתמך על התשתיות הקיימות במושב. תשתיות אלו הוסדרו במסגרת תכניות מאושרות קודמות: 141/03/7, 1/141/03/7, 14/305/02/7 ו- 625-0362343



ומתוכננות בהתאם לדרישות לוח 2 בתמ"א 1/35, לספק שירותים לכמות מקסימלית של 500 יח"ד במושב. נתון זה בתוספת ההנחיות לשמירה על האופי הכפרי המוטמעות בתכנית, מחזקים את העובדה כי התכנית למתחם הדיור המוגן איננה מהווה שינוי מהותי של אופי היישוב ושל מאפייני המרקם בו הוא ממוקם.

בנוסף, בהוראות ובנספחי התכנית הוטמעו הנחיות המדגישות את הקישוריות של תושבי המתחם אל המושב, מסדירות את התנועה למתחם בהתאם להסדרים המאושרים ומאפשרות מתחם המגן על תושביו מחד ומאידך, שומר על הקשר החשוב בין וותיקי המושב לדור ההמשך.

