



תכנית: 303-0591636



תכנית מתאר מעין צבי - תכנון שטח המחנה והרחבת הקיבוץ



מסמך רקע פרוגרמתי יוני 2019





תוכן

3	מבוא.....
3	1. פרוגרמה לצרכי ציבור.....
3	1.1 רקע.....
3	1.2 נתוני הבסיס לחישוב הפרוגרמה.....
5	1.3 טבלה מרכזת הקצאת קרקע לצרכי ציבור.....
6	1.4 מעון יום.....
6	1.5 גן ילדים.....
6	1.6 בית ספר יסודי.....
6	2.8 בית ספר על יסודי.....
6	1.7 תחנה לבריאות המשפחה.....
6	1.8 מרפאה קטנה.....
6	1.9 שירותי רווחה.....
7	1.10 מבני קהילה.....
7	1.11 בתי כנסת.....
7	1.12 מקווה.....
7	1.13 ספורט.....
7	1.14 שטח ירוק.....
8	2. שטחי ציבור קיימים בפועל.....
9	3. שטחי ציבור מוצעים בתכנית.....





מבוא

מסמך זה להלן מפרט דרישות המינימום המקובלות להקצאת שטחים לשירותי ציבור על התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור¹ בקיבוץ מעיין צבי, בהנחה כי אוכלוסייתו תגדל לאוכלוסייה המקסימלית האפשרית בהתאם להנחיות תמ"א 35 - 400 יח"ד, בהם יתגוררו כ-1,400 תושבים. חישוב הקצאות שטחי הציבור, לפי הנחיות משרד הפנים, הינו לגודל משפחה ממוצעת של - 3.5 נפשות, ולהתפלגות גילאים של 2.2% בשנתון – כ-31 ילדים.



חשוב להדגיש כי נתונים אלו, של השטחים הדרושים לשטחי ציבור, תואמים את המקובל בשכונות עירוניות, וכי מצאי שירותי הציבור הקיים בקיבוץ, כמו גם הסטנדרט המקובל והתואם את אופי החיים בקיבוצים הוא שונה, ולרוב גבוה יותר מדרישות המינימום.

1. פרוגרמה לצרכי ציבור

1.1 רקע

פרוגרמה לצרכי ציבור זו נכתבת עבור התב"ע החדשה לקיבוץ מעיין צבי בקיבולת יח"ד המותרת ע"פ תמ"א 35, 400 יח"ד. הפרוגרמה נערכה על בסיס נתוני הלמ"ס ולפי התדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור ספטמבר 2016. השירותים שנבדקו בפרוגרמה זו הינם: חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים ושטח רזרבה תכנונית.



1.2 נתוני הבסיס לחישוב הפרוגרמה

הפרוגרמה שלהלן תחושב על-בסיס גודל משק בית של 3.5 נפשות וגודל שנתון ממוצע של 2.2% ערכים מקובלים לקיבוץ הממוקם באזור מבוקש. הטבלה שלהלן מציגה את נתוני הקיבוץ ע"פ הם תחושב הפרוגרמה לצרכי ציבור:

נתוני קיבוץ בשנת היעד	
400	כמות יח"ד
3.5	גודל משק בית (נפש)
2.2%	גודל שנתון ממוצע ²
1,400	אוכל מחושב (נפש)
554	ילדים עד 18 (נפש)
31	ילדים - גודל שנתון (נפש)
59	קשישים + 75 (נפש)

גודל שנתון עומד כאמור על 2.2% המשמעות היא בממוצע 31 תלמידים בשנתון.



¹ על פי תדריך הקצאת קרקע לצרכי ציבור ספטמבר 2016, מנהל התכנון



מערכת החינוך
הטבלה שלהלן מציגה את תוספת התלמידים למערכת החינוך המקומית והאזורית:

ילדים/תלמידים	
65	פעוטות 2-3 ³
92	גני ילדים 3-6
185	יסודי 6-12
92	חטיבה 12-15
92	תיכון 15-18
527	סה"כ

מערכת החינוך המקומית והאזורית עתידה לספק מענה לכ-527 תלמידים.



³ לפי 70% השתתפות



1.3 טבלה מרכזת הקצאת קרקע לצרכי ציבור

קיימת דרישת מינימום לשטחי ציבור בהיקף של 6 דונם בייעוד שב"צ, 5.8 דונם בייעוד ספורט ונופש ו-14 דונם בייעוד שצ"פ סה"כ 25.8 דונם מינימום לצרכי ציבור ע"פ הטבלה שלהלן:

הערות	שטח בנוי למוסד	שטח בנוי (נדרש מ"ר)	שטח קרקע (דונם)	שטח ליחידה בד'	ייעוד	כמות היחידות לפי התדריך	המוסד	
חינוך								
כיתות תינוקות, כיתת גילאי 3-4	981	581	1.5	0.3	שב"צ	4	מעון יום - כיתות	
שלוש כיתות גן לגילאי 3-4 ו-5, מקבץ אחד של גני ילדים ומעונות במרכז הקיבוץ		400	1.0	0.5	שב"צ	3	גן ילדים - כיתות	
			2.5	סה"כ הקצאת שטח לחינוך בדונם				
בריאות								
מקובל שבכל ישוב יהיו שירותי מרפאה ראשוניים.	220	80	0.5	0.5	שב"צ	תחנה קטנה	תחנה לבריאות המשפחה - אחיות	
משולבת עם תחנה לבריאות המשפחה במסגרת שטח המרפאה הקיימת.		140			שב"צ	מרפאה קטנה		
			0.5	סה"כ הקצאת שטח לבריאות				
שירותי דת								
אין ביקוש - במידה ויהיה צורך	100	100	0.5	0.5	שב"צ	1	בתי כנסת	
אין ביקוש - במידה ויהיה צורך			0.0	0	שב"צ	1	מקווה	
			0.5	סה"כ הקצאת שטח למוסדות דת				
תרבות								
מוערך 80% השתתפות לפי 0.5 מ"ר לנפש	560	560	1.0	0.5	שב"צ	1	בית העם	
גילאי 11-18, 80% השתתפות	250	250	0.5	0.5	שב"צ	1	מועדון נוער/תנועות נוער - משתמשים	
ספריה קטנה	100	100	0.5	0.0	---	1	ספריה	
			2.0	סה"כ הקצאת שטח למוסדות תרבות וקהילה				
ספורט								
	---	---	1.8	---	---	---	מתקני ספורט לשימוש עממי	
	---	---	4.0	---	---	---	בריכת שחיה	
			5.8	סה"כ הקצאת שטח לבריכה ומתקני ספורט				
			0.5				משרדי הנהלה וצרכניה למסחר מקומי	
			5.8	סה"כ ספורט ונופש				
			6.0	סה"כ שב"צ				
שטח ציבורי פתוח								
שצ"פ, טיילת וכו'	---	---	4.2		שצ"פ	3	סמוך - סף הבית ירוק (מינימום) ד'	
שבילים מדרכות רבות, כיכרות וכו'	---	---	2.8		שצ"פ	2	סמוך - סף הבית תפקודי (מינימום) ד'	
שטחי הפנאי הנופש והטבע שנועדו לשרת את תושבי הקיבוץ			7.0			5	מרחב ציבורי כלל יישובי	
			14.0	סה"כ שצ"פ				



1.4 מעון יום

ע"פ שיעור השתתפות של 70%. חזוי ביקוש עבור 4 כיתות מעון בקיבוץ. שתי כיתות תינוקות 0-1, כל כיתה מכילה עד 10 תינוקות, כיתת גילאי 1-2 המכילה עד 20 ילדים. כיתת גילאי 2-3 המכילה עד 30 ילדים. ע"פ התדריך, על שטח כיתת מעון להיות 147 מ"ר בנוי + 75 מ"ר לחצר משחקים. סה"כ שטח בנוי עבור כיתות מעון 581 מ"ר. כיתות המעון וכיתות גני הילדים יינתנו כמקבץ/מוסד מרכזי אחד.

1.5 גן ילדים

בקיבוץ מחושב ביקוש עבור שלושה גני ילדים. כיתת גן אחת עבור גילאי 3-4, כיתת גם עבור גילאי 4-5 וכיתת גן אחת עבור גילאי 5-6. ע"פ התדריך על כיתת גן ילדים להכיל במוצע 30 תלמידים. כמות הילדים המחושבת בגילאים הרלוונטיים עומדת על 92. שטחה הבנוי של כיתת גן יעמוד על 130 מ"ר + חצר משחקים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטח בנוי עבור כיתות גן, 400 מ"ר.

כאמור, כיתות המעון וכיתות גני הילדים יינתנו כמקבץ/מוסד מרכזי אחד לצורך חיסכון בעלויות הפעלה (מטבח משותף, מנהלה וכו'). לצורך כך יש להקצות שטח של 2.5 דונם עבור 7 כיתות בקומת קרקע. שטחו הבנוי נדרש למוסד המעון וגני הילדים כ-981 מ"ר.

1.6 בית ספר יסודי

בהינתן קיבולת מקסימאלית מחושב כי הקיבוץ ייצר ביקושים עבור 185 תלמידים (31 תלמידים במוצע לשנתון), תלמידים אלו ישולבו במסגרות קיימות. לא יקום בית ספר יסודי בקיבוץ.

2.8 בית ספר על יסודי

בהינתן קיבולת מקסימאלית מחושב כי הקיבוץ ייצר ביקושים עבור 185 תלמידים (31 תלמידים במוצע לשנתון), תלמידים אלו ישולבו במסגרות קיימות. לא יקום בית ספר על יסודי בקיבוץ.

1.7 תחנה לבריאות המשפחה.

מיועדת לגילאי 0-6, לצורך מעקב אחר התפתחות, חיסונים וכו' ולתלמידים עד גיל 12 לצורך טיפולי שיניים.

הקיבוץ מייצר ביקושים לתחנה קטנה בשטח של כ-80 מ"ר. התחנה לבריאות המשפחה תהיה חלק מהמרפאה של הקיבוץ.

1.8 מרפאה קטנה

מיועדת לכלל אוכלוסיית הקיבוץ. ע"פ התדריך, מייצר הקיבוץ ביקושים לכ-140 מ"ר מרפאה. ע"פ גודל האוכי החזוי כפול 0.1 מ"ר לנפש.

מומלץ כי המרפאה תהיה בשטח בנוי של כ-220 מ"ר, על מנת שתוכל להכיל פונקציות של תחנה לבריאות המשפחה. יש צורך בכ-0.5 דונם שטח בייעוד שב"צ.

1.9 שירותי רווחה

כלל שירותי הרווחה יינתנו במסגרות המועצה.





1.10 מבני קהילה

יתקיימו ביקושים עבור מבנה לבית העם, ספרייה ומועדון נוער. בהינתן קיבולת מקסימאלית ע"פ תמ"א 35, יהיה צורך בכ-560 מ"ר עבור בית העם (לפי 0.5 מ"ר לנפש, שיעור השתתפות של כ-80% כמקובל בקיבוצים, יישובים קהילתיים ויישובים קטנים). הביקוש למועדון נוער מחושב ע"פ אוכ" 11-18, החזויה בקיבוץ לפי שיעור השתתפות של 80%. קיים ביקוש למועדון נוער קטן בשטח של 250 מ"ר. כמו-כן קיים ביקוש עבור ספרייה קטנה בשטח של עד 100 מ"ר משולבת במגרש לצרכי ציבור קיים. ללא הקצאת שטח נוספת. (ספריית הקיבוץ כיום צמודה לגני הילדים). יש להקצות קרקע של 1 דונם 0.5 דונם עבור כל ייעוד: בית העם ומועדון נוער.



1.11 בתי כנסת

הביקוש לבתי כנסת מחושב לפי מקומות תפילה בקרב אוכלוסייה חילונית ומעורבת: מבין הגברים והנשים המתפללים עד גיל 13 חושב שיעור השתתפות לפי עד 25% גברים ועד 10% נשים. דרישת המינימום הינה לבית כנסת קטן בשטח של כ-100 מ"ר, שטח מגרש לבית כנסת קטן 0.5 דונם.

1.12 מקווה

במידת הצורך יוקם מקווה בשטח מגרש בית הכנסת ללא הקצאת קרקע נוספת.

1.13 ספורט

דרישת מינימום קרקע בשטח של 1.8 דונם עבר מגרש ספורט משולב המכיל מספר פונקציות של משחקי ספורט בנוסף לכך, יוקצב בקיבוץ שטח של כ-4 דונם עבור בריכת שחיה (בריכת שחיה הקיימת כבר היום). יתר פעילויות הספורט יקיימו במסגרת השצ"פ. עבור ספורט יש להקצות כ-3.6 דונם לפחות.



1.14 שטח ירוק

ע"פ התדריך להקצאת קרקע יש צורך בהקצאת 5 מ"ר לנפש שטח ירוק לסף הבית, במרחק של עד 10 דקות הליכה מקסימום ממגרשי המגורים. 80% ריאה ירוקה – גנים פארקים, טבע עירוני, רצועת חוף, שמורה, גן לאומי וכו'. 20% תפקודי – רחבות, ככר, מדרכות רחבות, קרנות רחוב משמעותיות, שדרות, טיילות וכו'. בקיבוץ יוקצה שטח בייעוד שצ"פ בגודל של כ-7 דונם סף הבית. שטחים ירוקים לכלל היישוב יוקצו כ-5 מ"ר לנפש. סה"כ כ-10 מ"ר לנפש. קיים צורך בהקצאת 7 דונם נוספים עבור מרחב ציבורי כלל יישובי. דרושים סה"כ כ-14 דונם לשטחים ירוקים.





2. שטחי ציבור קיימים בפועל

הטבלה שלהלן מציגה את רשימת מבני הציבור הקיימים בקיבוץ המשרתים כיום כ-200 יח"ד:

שטח לשירותים קיימים (ל 200 יח"ד)		שירותי ציבור
שטח בדונם	מתקנים	
1.3	3	מעונות
3.5	6	גני ילדים
1.4	2	מרפאה (כללית + שיניים + בית סיעודי)
-	-	בית נוער
1.6	2	מרכז קהילתי – אולם מופעים בחד"א ומועדון לחבר (ישן)
0.6	1	מועדון ותיקים
0.7	2	ספריה + ח. עיון
-	-	בית כנסת
4	1	בריכת שחיה
2	1	אולם ספורט
-	-	מגרש כדורסל (משולב)
1.7	4	גני משחק לילדים
16.8		סה"כ שטחים לשימושים ציבוריים

בפועל קיימים ביישוב שטח לבנייני ציבור וספורט בהיקף של כ-16.80 דונם. שטח זה אינו עונה על דרישות המינימום עבור קיבולת של 400 יח"ד.





3. שטחי ציבור מוצעים בתכנית

סך השטחים המיועדים לשמש לשירותי ציבור בתכנית זו הם מעבר לנדרש ולקיים בפועל, כאשר מתחשבים באותם שירותים קיימים, כמו בריכת שחייה ואולם ספורט, שהוקמו בעבר בקיבוץ, בהתאם לאורח החיים הקיבוצי.

תכנית המחנה של מעיין צבי מגדירה באופן נפרד סוג נוסף של שטחים ציבוריים כ"שטח לשירותים קהילתיים". שטח זה ברובו אינו כלול בהנחיות המקובלות, אך נחוץ לענפי שירותים המהווים גם מקור פרנסה לקיבוץ, וכן למיקומן של דירות מעבר לבנים, עפ"י המקובל בקיבוצים (1/3 ממספר יח"ד הקיים). שטח זה הינו בייעוד ציבורי.

הטבלה שלהלן מציגה את ייעודי הקרקע לצרכי ציבור במצב המוצע עבור 400 יח"ד:

תפקוד ציבורי מוצע***	סה"כ בדונם מעוגל**	שטח במ"ר**	תאי שטח**	שטח נדרש בדונם*	יעוד
3 גני ילדים ומתקני משחקים	8	3,487	206	6	מבנים ומוסדות ציבור
1 גן ילדים ומתקני משחקים		1,170	207		
3 גני ילדים וצהרון		3,180	208		
ספרייה חדר הנצחה	2	542	204		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
דירות מעבר		1115	211		
חוגים	5	353	201		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
מכולת		3,899	202		
משרדי הנהלה, בית נוער, חוגים בית כנסת (במקרה הצורך) חדר ההתכנסות ישובי. מספרה		366	203		
טבע עירוני	51	51,138	תאי שטח רבים	14	שטחים פתוחים
טיפול נופי	23	23,440	תאי שטח רבים		שטח ציבורי פתוח
שבילים גינות ודרכי גישה	13	12,934	תאי שטח רבים		פרטי פתוח
אולם ספורט (קטן)	6	1,849	221	5.8	ספורט ונופש
מתחם בריכת שחייה		4,610	222		

* לפי טבלה מרכזת הקצאת קרקע לצרכי ציבור, עמ' 5 במסמך זה.
** לפי הוראות תכנית: 303-0591636 - תכנית מתאר מעין צבי - תכנון שטח המחנה והרחבת הקיבוץ.
*** לפי סעיפים 1.4-1.14 במסמך זה.

סה"כ שטח ציבורי מוצע:

- שטח בנייני ציבור: 15 דונם.
- שטח ציבורי פתוח: 23 דונם.
- שטחים פתוחים: 51 דונם
- ספורט ונופש: 6 דונם.

הפרוגרמה לשטחי הציבור עונה על דרישות המינימום ואף מעבר לכך.

