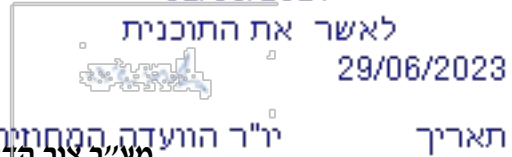




13/09/2016

עדכון 20/05/2020



מע"ר צור הדסה - נספח מס' 9

פרוגרמה מעודכנת - לצורכי ציבור ותעסוקה

א. כללי

המע"ר העתידי של צור הדסה, ישוב של 20,000 נפש בעתיד, חייב להיות תא שטח הכולל שירותים ציבוריים לכלל הישוב ובמידה מסוימת גם לאזור הסובב את צור הדסה ומגורים.



על פי הנתונים שקיבלנו מצוות התכנון שטח המע"ר הוא כ - 220 דונם.

על פי הנחיות המתאר והמזמין מדובר ב - 865 יח"ד ושטחי תעסוקה - מסחר ומשרדים כצפוי ממרכז העסקים של הישוב.

המסמך הזה מציג את הפרוגרמה לצורכי ציבור הנובעים מאוכלוסייה של 865 משפחות ואת מוסדות הציבור הכלל ישוביים על פי הנחיות תכנית המתאר. כמו כן מוצגים כאן סעיפי הפרוגרמה ושטחים לאזורי תעסוקה אשר אמורים להתמקם במע"ר.

ב. מגורים

כפי שצוין לעיל להלן פרוגרמה לצורכי ציבור ל - 865 יח"ד.

לוח מס' 1: הנחות יסוד דימוגרפיות

865	יח"ד
3.5	נפשות למשק בית
3,027	אוכלוסייה
2.10%	שיעור שנתון
63	תלמידים בשנתון



הצרכים חושבו על בסיס המדריך המצוי בהליכי אישור מתקדמים ובהנחות יסוד שמספר הנפשות למשק בית הוא 3.5 ושיעור שנתון תלמידים הוא 2.1%, פרמטרים שתכנית המתאר קבעה.

באשר לדיוור המוגן בהיקף של 250 יח"ד. אנו מניחים כי מספר הנפשות ליח"ד הוא 1.2 כלומר צפוי כי יתגוררו במוסד 300 נפשות. המוסד מספק את כל המוסדות הנדרשים לאוכלוסייה בוגרת ולכן אין צורך להוסיף מוסדות בגין אוכלוסייה זו. כן יש צורך להוסיף שטחי גינון בשיעור של 5 מ"ר לנפש, כלומר 1,500 מ"ר.



zevbar@012.net.il : דואל ; 5672021



באשר למכסות המתחייבות לגינון חשוב לזכור את כמות השטחים המפותחים לגינון בקרבה למע"ר עם נגישות לשטחים אלה. לכן אין צורך להבטיח בתכנית שטחי גינון נוספים.



לוח מס' 2: פרוגרמה לצורכי ציבור - צרכים למגורים במע"ר

הקצאת קרקע למוסדות	על פי פרוגרמה	על פי מומלץ על ידי מתאר	מוסדות	כיתות	תלמידים	קבוצת גיל	
	2.0		2	5	95	,0-2	מעון
	3.0		2	6	189	,3-5	גן ילדים
	5.6	7.2	1	14	378	,6-11	יסודי
	7.0	18.0	1	14	378	,12-17	על יסודי
				2	23	,3-21	חינוך מיוחד
	17.6	29.2	6	41	1,063		סך חינוך
	0.5		1				מוסדות דת
	3.0		1				חברה וקהילה
	21.1	32.7	8	38	1,091		סך מוסדות
	15.2		2				שצפים
	1.5		1				שצפים בגין דיור מוגן
	6.6		1				שצפ כלל עירוני
	23.3	23.3	4				סך שצפים
	44.4	56.0	10	38	1,091		סך הכל



הצרכים בקרקע למוסדות כתוצאה מהצרכים של האוכלוסייה הצפויה להתגורר במע"ר מסתכמת בכ – 21 דונם , ואילו שטח השצ"פים בכ - 23.3 דונם, כלומר בסך הכל כ – 44 דונם.

אולם, כאן המקום להתייחס לחשיבותו של המע"ר כמרכז עירוני בכלל ולפונקציות עיקריות במיוחד.

הכוונה בעיקר **לבית ספר תיכון**. כלומר, גם אם אין זכות קיום לבית ספר על יסודי (נדרשות רק 14 כיתות), כאשר ההמלצות של משרד החינוך והמדריך החדש הוא לבית ספר של 42 כיתות. אולם בגלל המיקום של המע"ר יש הגיון רב לקיום בית ספר על יסודי במע"ר. במיוחד נראה הדבר הגיוני להניח כי בית ספר על יסודי בישוב ישרת גם אוכלוסייה שמתגוררת בישובים הצמודים לצור הדסה כמו מבוא ביתר.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

על פי תכנית המתאר ההמלצות למיקום מוסדות במע"ר נחלקות לשתי קבוצות : קבוצת מוסדות החייבת להתמקם במע"ר וקבוצת מוסדות אשר ניתן למקם במע"ר או בתא שטח אחר.

לוח מס' 3 מציג את המלצות תכנית המתאר :

לוח מס' 3 : הנחיות תכנית המתאר ביחס למוסדות במע"ר

המוסד	חובה במע"ר	מומלץ במע"ר
בית ספר תיכון אחד (42כיתות)	במע"ר, 21 דונם + אולם ספורט גדול (1,400 מ"ר)	
בית ספר יסודי	רזרבה – 7 דונם	
זירת אתלטיקה		בפוליון 6902
מרכז קהילתי ישובי ללא ספורט	3 דונם	
בנין המועצה	3 דונם	
מגרש כדורגל		בפוליון 6902

על פי ההנחיות של המדריך החדש, מומלץ על שטח של חצי דונם לכיתה, כלומר נדרש שטח של 21 דונם. השטח הבנוי של בית ספר על יסודי עם 42 כיתות מחייב שטח בנוי של כ- 8,400 מ"ר ; בארבע קומות מתחייב שטח קרקע תפוס בהיקף של 2,100 מ"ר. כלומר, נותר מגרש שאינו בנוי בהיקף של כ- 19 דונם. החצר של בית הספר בגודל כזה יכול לקלוט מגרש כדורגל, אולם ספורט, מתנ"ס בהיקף של מאות מ"ר ללא פגיעה באיכות ההפעלה של המתקנים השונים.

יתרה מזאת, על פי הנחיית מנכ"ל משרד החינוך על חצרות בתי הספר להיות זמינים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות של בתי הספר. בגלל המגרש הגדול שתופס בית ספר העל יסודי, בגלל המספר הגדול של תלמידים הלומדים בו (1,260 תלמידים) ומספר ההורים הגדול הקשור למוסד, אין דומה לו ביתרון של הפעלת מועדוני פעילות לקבוצות שונות כמו קשישים, נשים, תנועת נוער, ספורט וכדומה. ארגון מגוון פעילויות רחב יכול להבטיח ניצול יעיל של השטח, הגברת השיתופיות של הקהילה וחיסכון בעלויות תחזוקה.

לאחר תיאום עם בנימין וייל מנהל הפרוגרמות במחוז ירושלים, משרד הבינוי והשיכון, **אנו ממליצים על הגדלת שטח בית הספר העל – יסודי בדונם נוסף, כלומר 22 דונם, כך שניתן יהיה לפתח בו מבנה מתנ"ס מרכזי לישוב כולו, כאשר מגרשי הספורט הכלולים בדרך כלל בפרוגרמה של מתנ"ס יתפקדו מחוץ למע"ר בפוליון 6902.**

על אף הגבוליות בצורך בבית ספר יסודי, כדאי למקם בית ספר יסודי אחד במע"ר ושוב כמוסד מרכזי הן לאוכלוסיית המע"ר והן לאוכלוסיות מחוץ למע"ר.

מוסדות דת, בעיקר בתי כנסת ניתן למקם הן במגרש בית הספר היסודי והן במגרש בית הספר העל יסודי.

5672021; דואל : zevbar@012.net.il



מכל האמור לעיל ברור כי ניתן בפועל לצמצם מעט את השטחים המיועדים למוסדות ציבור תוך הבטחת ההמלצות העיקריות של תכנית המתאר.

מרכז ספורט יכול לתפקד בצמידות לבית הספר העל יסודי כאשר מתקנים צורכי שטח – בעיקר מגרש הכדורגל מחייבים התייחסות מיוחדת. את הבריכה ניתן למקם בתת קרקע כאשר מעליה ייבנה אולם הספורט אשר יכלול מגרש כדורסל-כדורעף וכדור יד.

מגרש כדורגל מחייב כ – 8 דונם ועוד שטח למסלול ריצה ושטח לטריבונות מחייב שטח כולל של עד 12 דונם. על פי המלצות המתאר ניתן למקם את מגרש הכדורגל בפוליגון 6902.



מגרש כזה רצוי למקומו במיקום אשר הפעלתו תמנע מהיות מטרד לאוכלוסייה שאינה צופה במשחקים או פעילה במגרש. לכן סביר יותר לאתר מגרש מרוחק ממגורים, עם נגישות תחבורתית. מגרש כזה יכול לשמש לפעילויות ספורט של אגודות ספורט, אך גם לפעילויות ספורט של מוסדות החינוך בישוב. (ראה למשל השימוש באצטדיון האוניברסיטה בגבעת רם).

הפרוגרמה של בית ספר, הן יסודי והן על יסודי כוללת מגרש פתוח למשחקי כדור. על פי הנחיות המשרד, על בית הספר לכלול בור קפיצה לגובה ולרוחק, מסלול לריצת 60 מ"ר ומגרש ספורט משולב במידות $42 \times 35 = 1,470$ מ"ר.



"זירת אתלטיקה" בשטח של כ – 30 דונם אינה מומלצת למע"ר ממספר סיבות: ראשית שטח המע"ר מצומצם והקצאה של כ – 30 דונם למתקן אשר פעילותו אינה אינטנסיבית וללא בינוי יוצרת חלל ריק אשר פוגע בעירוניות של המע"ר; יש יתרון למקם מתקן כזה מחוץ למע"ר בסביבה ירוקה המצויה בסביבות הישוב אשר מוקף ביערות וחורשות; ערכי הקרקע במע"ר אינם מאפשרים הקמת מתקן אקסטנסיבי במע"ר מההיבט הכלכלי של ניצול הקרקע בישוב.

מכיוון שקיימים שטחים עדיפים למיקום "זירה" כזו, שטחים בעלי חיסרון למגורים, יש להעדיף שטחים אלה ל"זירה".

אנו ממליצים לאמץ את המלצת תכנית המתאר ולמקם את "זירת האתלטיקה" בתא שטח 6902.



אם נוסף שטחים לבית ספר מקיף ולבית ספר יסודי נקבל צורך בהקצאה של כ – 33 דונם למוסדות ציבור ועוד כ – 16 דונם לשצ"פים.

לוח מס' 4 : פרוגרמה לצורכי ציבור במע"ר

המוסד	קבוצת גיל	מס' כיתות	קרקע	שטח בנוי	הערות
מעון יום	0-2	5	1.5	725	מגרש אחד
גן ילדים	3-5	6	2.5	780	2 מגרשים
יסודי	6-11	18	7.2	2,700	מגרש אחד
על יסודי	12-17	42	22.0	7,560	מגרש אחד
מוסדות דת				250	ניתן לשלב בבית





הספר העל יסודי ועל גגות גני הילדים					
במגרש בית הספר העל יסודי	1,500				מרכז קהילתי
	13,330	33.2			סך מוסדות

ג. תעסוקה

נושא התעסוקה לובן במסגרת תכנית המתאר ולאחר מכן בישיבות תיאום עם משרד הבינוי וצוותי התכנון של המתאר ושל תכנית המקב"ת. לוח מספר 5 מציג את הסיכומים.

לוח מס' 5 : שטחי תעסוקה מומלצים בישוב

שכונות	6902	מקבת	מזה: רשות מקומית	מע"ר	סך הכל	
10,000	3,000	14,250	5,000	41,750	69,000	סך הכל
		14,250	3,000	17,750	42,000	מסחר ומשרדים
10,000		3,000		7,000	20,000	מזה: מסחר
		11,250	3,000	10,750	22,000	משרדים
			2,000	24,000	24,000	תעשייה קלה
	3,000				3,000	תיירות

כלומר, תכנית המתאר הציעה שסך שטחי התעסוקה בישוב יסתכמו בכ – 69,000 מ"ר המהווים כ – 3.45 מ"ר לנפש. הפריסה של כמות שטחים אלה והמהות של שטחים מוסברת בלוח 5 לעיל.

על פניו נראה כי סך השטח המיועד לתעסוקה נמוך יחסית לישובים עירוניים אחרים ויחסית לצורך בבסיס הכנסה לישוב. אמנם הישוב הינו חלק ממועצה אזורית גדולה ועדיין יש חשיבות לבסיס הכנסה עצמי לישוב גדול בעל אופי עירוני כמו צור הדסה.

המיקום של הישוב והיותו ישוב עירוני בתוך אשכול ישובים קטנים, מאפשר יישום הנושא התיירותי כפי שהועלה במסגרת תכנית המתאר. תכנית המתאר הציעה "מוקד יציאה" למבקרים באזור אשר יכלול : מרכז מבקרים, גלריה, מסחר משלים, מרכז פעילות למבגרים וצעירים ונוסף אכסניה. בסך הכל מציעה תכנית המתאר שטח עיקרי של כ – 3,000 מ"ר. אנו ממליצים שהאכסניה תהיה במפלס השני. האכסניה תכלול עד 150 מיטות כאשר התמהיל המוכתב על ידי משרד התיירות הוא 65 חדרים עם 6 מיטות, 20% חדרים עם 2 מיטות ו – 15% חדרים עם 4 מיטות, שהן 25 חדרים בגדלים שונים ועוד שטחים ציבוריים לשירות האורחים, מדובר בשטח כולל של כ – 2,000 מ"ר.



zevbar@012.net.il ; דואל : 5672021

מעבר לאכסניה מתחייבים שירותים שונים כגון שטח לגלריה, בית קפה, מינימרקט, משרדים לנוחיות המפעילים, חלל להתכנסות קבוצות מבקרים בהגיעם ולפני יציאתם, מרכז מבקרים הכולל אפשרות של הצגת סרטונים, מפות, וכיו'. השטח המוצע מפורט להלן :

אכסניה	2,000 מ"ר
מינימרקט	50 מ"ר
מרכז מבקרים	300 מ"ר
בית קפה	100 מ"ר
גלריה	100 מ"ר
מוקד התכנסות	200 מ"ר



בזמן האחרון עלה לדיון נושא של הקמת מיזם של דיור מוגן. קיימת הצדקה פרוגרמטית להקים מיזם של דיור מוגן – האוכלוסייה מתבגרת אך מעוניינת להישאר בישוב בגלל התכונות החיוביות של הישוב, הקרבה הן לירושלים הן לבית שמש ולמעשה למרכז הארץ ודאי מסייעים לרצון להישאר בסביבה.

מיזם של דיור מוגן הוא מיזם כלכלי ובמודלים הקיימים של "דיור מוגן" חייבים להניח קיום של לפחות כ – 250 יח"ד.



בהנחה שהגודל הממוצע של יח"ד חייב להיות כ – 60 מ"ר שטח "פלדלת" מדובר בשטח של כ – 15,000 מ"ר. על שטח "עיקרי" זה יש להוסיף לפחות 30% שטחי שירות הכוללים במיזם כזה גם חללים לשירות האוכלוסייה כמו חדר אוכל, מטבח (לפחות מטבח חימום), ספרייה, בית כנסת, חדר אחות, חדר רופא, כניסה מוגדלת יחסית לבית מגורים רגיל, מחסנים לוגיסטיים, חדר כביסה וכדומה. על כן מדובר במבנה שאמור להסתכם בכ – 19,500 מ"ר. בהנחה שהמגרש הנדרש זכויות בנייה כוללות של 300% מדובר במגרש ששטחו כ – 6.5 דונם.

חשוב להדגיש כי חלק מהפונקציות הציבוריות יכולת להתמקם בתת קרקע; במיוחד בשתקן החניה לדיור מוגן נמוך יחסית לייעודי קרקע אחרים.



הכללת המגרש וזכויות הבנייה מחייבות התייחסות לשטחים כפי שהם מופיעים בלוח מס' 5 לעיל. נראה על פניו כי קיימות שלוש חלופות :

- להמיר את השטחים הנדרשים לדיור מוגן במקום שטחי המלאכה
- להוסיף את השטח המוצע לדיור מוגן על ידי הגדלת זכויות הבנייה לתעסוקה בכ – 19,500 מ"ר.
- חלופת ביניים למשל על ידי הוספת 10,000 מ"ר נטו לזכויות הבנייה הכוללות של הישוב תוך צמצום השטח המיועד למלאכה בכ – 10,000 מ"ר.

