

06/10/2018

Ika Mintz - GeoPlanning

צביקה מינץ - תכנון במרחב

להפקיד את התכנית

F: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

ka@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 סבא 10 הרקפת

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## תכנית מס' 633-6278135 יד מרדכי – תכנית כללית



## נספח פרוגרמה שב"צ + שצ"פ + תעסוקה (נספח מנחה)



עדכון  
9/2020



ערך  
צביקה מינץ  
ת.ז 052586211



## 1. סקירה כללית

### 1.1 מיקום היישוב



קיבוץ יד מרדכי שוכן בנגב המערבי באזור "עוטף עזה", ממערב ובצמוד לצומת יד מרדכי. הקיבוץ נכלל בתחום שיפוטה המוניציפאלי של מועצה אזורית "חוף אשקלון" ומשתייך אדמיניסטרטיבית לנפת אשקלון במחוז הדרום. היישוב ואדמותיו פרושים על אזור גבעי שגובהו הטופוגרפי הממוצע כ-40 מ' מעל פני הים. דרך הכניסה ליישוב יוצאת מדרך ארצית דו-מסלולית מס' 4 במרחק של כמה עשרות מטרים מדרום לצומת מרדכי [מפגש דרכים מס' 4 ו-34].

### 1.2 רקע לפרוגרמה



קיבוץ יד מרדכי הכין בשנת 2008 תכנית אב לפיתוח פיזי לקיבוץ שניתחה את מכלול צורכי הקיבוץ ושכללה בין היתר התייחסות לפרוגרמה לצורכי ציבור (מקור: מירה יהודאי, יורם בר סיני, שרון יאיר - א.ב. מתכננים 2008). הפרוגרמה הנוכחית עוסקת בצורכי ציבור, תיירות, כלכלה ותעסוקה היא מתבססת על פרוגרמת תכנית האב בהתייחס לעדכון הפרופיל הדמוגרפי כיום, ליעדי האוכלוסייה לשנת היעד ולתוכנית המתאר המוצעת מס' 633-0278135.

### 1.3 השימושים לצורכי ציבור הכלולים בתוכנית המתאר לקיבוץ מסווגים לקטגוריות הבאות.



- א. **שימושים למטרות חינוך** שלגביהם נמצאו נורמות של שטחים עפ"י תדריך מינהל התכנון ומשרד החינוך בהתאם להיקפי אוכלוסייה המתוכננים בקיבוץ. בהתייחס למבני חינוך בשטח הקיבוץ נכללים בהם מוסדות לגילאים 0-5 (מתינוק ועד גן חובה). הפרוגרמה הנוכחית מגדירה את הצרכים הפיזיים במונחי שטח הנדרשים וזאת בהתייחס למצב הקיים וליעדי האוכלוסייה עפ"י תכנית המתאר.
- ב. **שימושים למטרות שטחים פתוחים וספורט** – שימושים למטרות שטחים פתוחים ושטחי ספורט ונופש מסווגים עפ"י הערכיות שלהם ואופי השימוש. לפיכך, חלקם משולבים עם שימושי הנצחה וחלקם, שטחים ערכיים לשימור וחלקם שטחי חיץ ביטחוניים כפי שהוגדרו ע"י מערכת הביטחון.
- ג. **שימושים ציבוריים למטרות חברתיות** כגון קהילה, רווחה, בריאות, ודת ומינהל ציבורי שאין לגביהם נורמות מובנות ביחס לכול אחת מהפונקציות בתדריך הפרוגרמות של מינהל התכנון. שטחים אילו הינם נגזרת של אופי החברה הקיבוצית ולפיכך השימושים המצוינים בתכנית נקבעו עפ"י צרכי אוכלוסיית הקיבוץ בפועל ובתאום עם המועצה האזורית.
- ד. **שטחי ציבור לשימוש המועצה האזורית ואוכלוסיות מיוחדות** – כגון בית ספר אזורי הקיים עבור כלל תושבי המועצה האזורית חוף אשקלון כולל ילדי קיבוץ יד מרדכי. שטח בית הספר האזורי נקבע בתאום עם המועצה האזורית המתפעלת את בית הספר וזאת עפ"י התוכנית המפורטת המאושרת לקריית חינוך יד מרדכי מאושרת בתב"ע 633-0183913 שקיבלה תוקף ב-2018. התוכנית הוטמעה בתוכנית הקיבוץ מסיבות טכניות בלבד (ענייני ביטחון ודרכים) ולא נעשה בה כול שינוי פרוגרמתי או אחר. בנוסף הקיבוץ מבקש להמשיך ולהפעיל פרויקטים חברתיים לאוכלוסיות מיוחדות מכלל הארץ כגון בית לחיילים בודדים ובית לנערות במצוקה כחלק מאותם ערכים חברתיים הניתנים ע"י הקיבוץ לחברה הישראלית.
- ה. **שימושי תרבות והנצחה לאומיים** - בתחום התוכנית קיימים ארבעה אתרים המוגדרים כאתרי הנצחה בתוכנית מתאר ארצית תמ"א/21 - אתרי מלחמת העצמאות – בית עלמין לחללי מלחמת השחרור ולידו מוזיאון, אתר הנצחה לשואה ולתקומה בו מתקיימים טקסי זיכרון ממלכתיים ביום הזיכרון וביום השואה (הכולל מגדל מים מחורר ונטוי על צידו מקרבות מלחמת השחרור, ואנדרטה למרדכי אנילביץ', מפקד מרד גטו ורשה, שעל שמו קרוי הקיבוץ), אתר שחזור הקרב במלחמת השחרור, ואתר ה"פילבוקס".



## 2. פרופיל דמוגרפי של אוכלוסיית הקיבוץ



קיבוץ יד מרדכי החל דרכו בשנת 1936. כ-150 בוגרי תנועת השומר הצעיר מפולין וגאליציה שעלו לארץ כדי להקים קיבוץ בארץ ישראל. בתחילה, ישבה קבוצה זו ב"קיבוץ זמני" בשם "מצפה היס" בנתניה. בדצמבר 1943 עלו חברי הקבוצה להתיישבות קבע בצפון הנגב וקבעו את שם קיבוצם "יד מרדכי" - על שם מרדכי אנילביץ מפקד גטו ורשה, שנהרג במהלך המרד במאי 1943 והיה איש תנועת השומר הצעיר.

כיום, נכון לחודש 9.2020 עפ"י נתוני מזכירות הקיבוץ מתגוררים בקיבוץ 669 חברים, תושבים ובנים. להלן התפלגות האוכלוסייה

- א. 32 זוגות נשואים חברים - 64 איש/ה
- ב. 37 זוגות נשואים חברים חדשים - 74 איש/ה.
- ג. 28 זוגות תושבים - 56 איש/ה.
- ד. 63 חברים בודדים ותיקים
- ה. 5 חברים בודדים חדשים
- ו. 62 בודדים תושבים.
- סה"כ תושבים וחברים - 324.
- סה"כ בנים הגרים בבית הוריהם/ חיילים - 345.
- גודל משפחה ממוצע - 2.9 נפשות
- גודל שנתון ילדים ממוצע 12.0 ילד המהווים גודל שנתון של כ 1.8%.



לצורך הכנת הפרוגרמה נדרש ניתוח פרופיל דמוגרפי מתייחסים לאותם ערכים כמותיים הנדרשים לצורך חישוב הפרוגרמה הכמותית לצורכי ציבור. הערכים הכמותיים הדמוגרפים שנלקחים בחשבון ביחס לאוכלוסייה הקיימת והמתוכננת מתבססים עפ"י הנחיות תדריך התכנון של מינהל התכנון.

קיבולת היישוב לשנת היעד נקבעה עפ"י לפי ההוראות המעודכנות של תמ"א 35 המאפשרות כ-500 יח"ד עבור משפחות קבועות ובנוסף להן עוד כ-100 יח' דיוור קטנות שלא תיספרנה במניין יח' הדיוור המרבי ותשמנה למגורים, על בסיס זמני, לבנים ולצעירים נקלטים בגילאי 18-29, להורי חברים בקיבוץ וכיו"ב. להלן הערכים הדמוגרפים שנלקחו לצורך התחשיב הפרוגרמתי עפ"י הנחיות תדריך התכנון של מינהל התכנון 8.2018.

- א. גודל משפחה ממוצע עבור האוכלוסייה הקבועה - 3.7 נפשות ועבור האוכלוסייה הזמנית הצעירה 2.0 נפשות.
- ב. אחוז גודל שנתון בהתייחס לאוכלוסיית הילדים מסה"כ האוכלוסייה עבור האוכלוסייה הקבועה - 2.2% ועבור האוכלוסייה הזמנית הצעירה 1.4%.
- ג. לפיכך צפי גודל האוכלוסייה נאמד כ 2,000 נפש וגודל שנתון ילדים כ 44 ילד.



שנה	סה"כ אוכלוסייה קבועה זמנית		אוכלוסייה קבועה				אוכלוסייה זמנית					
	סה"כ	משקי בית	סה"כ	משקי בית	מספר ילדים	גודל שנתון	מספר ילדים	מחושב	סה"כ	מספר ילדים	מחושב	גודל שנתון
2019	227	669	44	500	1850	44	41	2.2%	3.7	100	200	50
שנת היעד	600	2050	44	500	1850	44	41	2.4%	3.4	100	200	50





### 3. פרוגרמה לצורכי ציבור – מבני ציבור

עפ"י הנחיות תדריך מינהל התכנון 2018 יש להגדיר את שימושי הציבור הניתנים ביישוב כפרי עפ"י מדיניות המועצה האזורית ובהתאם לסף הכניסה של השירותים הציבוריים הכוללי שירותי חינוך, קהילה, תרבות, דת, רפואה מינהל ציבורי ובטחון.

#### 3.1 פרוגרמה לצורכי מבני חינוך לגיל הרך

היות ועיקר הצורך להוסיף מבני ציבור הינו עבור אוכלוסיית הילדים שתתווספה, נערכה פרוגרמה כמותית לגיל הרך גלאי 0-5 שעפ"י מדיניות המועצה האזורית ניתנת ברמת היישוב. הפרוגרמה נערכה בהתייחס למצב הבינוי הקיים ותוספת השטחים הנדרשים להם עפ"י המאפיינים הדמוגרפיים של האוכלוסייה בשנת היעד. זאת בהתייחס לתחזית צורכי חינוך לגיל הרך עפ"י הנורמות שבתדריך התכנון.



בהתייחס לצפי הילדים עפ"י התחשיב הפרוגרמתי נדרש לתת מענה בעת אכלוס מלוא הקיבולת עבור 135 ילדים בגלאי 3-5 בכ 4 כיתות גן ול 21 כיתות למעונות יום לגלאי 0-3. בהתייחס לקיבולת מבני גנ"י ומעונות יום (בית תינוקות) המצויים כיום בקיבוץ נערכה פרוגרמה המחשבת את תוספת מבני החינוך לגיל הרך הנדרשים לעת איכלוס מלוא הקיבולת.

פרוגרמה לשנת היעד				מצב קיים		
תוספת שטח בנוי מ"ר	תוספת שטח קרקע דונם	תוספת כיתות נדרשות	צפי ילדים מקרב חברי ותושבי הקיבוץ	מספר ילדים בשנתון ממוצע מקרב חברי/ תושבי הקיבוץ 2019	כושר אכלוס מרבי של המבנה הפיזי	שם המבנה
150	0.3	1	30	2	15-18	בית תינוקות
150	0.5	1	35	8	18	פעוטון עפרוני
150	0.5	1	35	8	כ-20	פעוטון שחף גלאי 3
175	0.5	1	35	12	כ-25	גן דקל גלאי 4
175	0.5	1	65	10	30	גן חורש גלאי 4-5
<b>800</b>	<b>2.3</b>	<b>5</b>				<b>סה"כ מוסדות חינוך לגיל הרך</b>

עבור תוספת אוכלוסיית היעד נדרש לתת מענה לכ 2.3 דונם קרקע וכ 800 מ"ר עיקרי





### 3.2 פרוגרמה לשירותי קהילה, דת מינהל יישובי ציבורי ובטחון

עפ"י מדיניות המועצה האזורית שימושי הציבור הניתנים ברמת היישוב הינם פונקציה של רמת הפעילות הקהילתית שהיישוב מבקש לתת לתושביו בהתאם לאופי הקהילתי שלו שבמקרה הנוכחי מתייחס למסגרת ארגונית שיתופית ייחודית.

התדריך הפרוגרמתי של מינהל התכנון אינו מגדיר ערכים כמותיים ולפיכך השטח המוצע בתוכנית משקף את הצרכים שאותם הגדיר היישוב ומאפיין את הצרכים הייחודיים של הקהילה הקיבוצית שגובשו במסגרת תהליך הכנת תכנית המתאר הנוכחית.

עפ"י מדיניות הפיתוח של המועצה האזורית בתחום הקיבוץ נמצא בית הספר האזורי והמתנ"ס הנותנים מענה לגוש היישובים בדרום המועצה האזורית.

בנוסף הקיבוץ מעמיד מבני ציבור לטובת אוכלוסיות מיוחדות מכלל הארץ עבור מיזמים חברתיים כגון בית לחיילים בודדים ונערות במצוקה.

יש לציין שלאור אופיו הקהילתי, בינוי מבני הציבור משלב בתוכו גם מעט שימושי תעסוקה ומסחר בעלי אופי מקומי שהינם חלק אינטגרלי מתפקודו של השימוש הציבורי לאור המאפיין החברתי של הקיבוץ.



### 3.3 מוסדות ציבור קיימים עפ"י תאי השטח שבתוכנית ביעוד קרקע מבני ציבור לפי שימוש לאוכלוסיית היעד

שימוש לאוכלוסיית היעד		זכויות בניה מ"ר עיקרי קיים ומוצע	שטח מגרש ד'	מס' תא שטח בתוכנית	יעוד קרקע
לאתר אזורי ומיוחדות	לתושבי הקיבוץ				
	מכבסה	1,258	2.517	551	מבנים ומוסדות ציבור
	מזכירות היישוב	739	1.4768	552	
	מקלט קהילתי	140	0.1982	553	
	מקלט קהילתי	140	0.4118	554	
	<b>מוזיאון, מרכז מבקרים. מבני הנצחה קיימים</b>	4,221	8.4437	555	
	פעוטון, ספרייה	1,692	3.3858	556	
	גני ילדים קיימים ולגני הנדרשים בפרוגרמה	4,125	8.2509	557	
	חינוך וקהילה פנימייה	1,520	3.0404	558	
	מרפאת שיניים בריאות	717	1.4355	559	
	בית סיעודי	2,858	5.7166	560	
	מקלט	140	0.2212	561	
	מקלט	140	0.2567	562	
	בית השייח' - מבנה לשימור	762	1.5258	563	
	חינוך משלים קיים	1,121	2.2421	564	
	בי"ס אזורי עפ"י תוכנית מאושרת	16,143	46.1237	565	
		8,711	24.896	566	
	<b>מרכז מבקרים אתר שיחזור הקרב</b>	2,393	4.7852	567	
	מקלט, במה למופעים, סטודיו לאומנות	700	2.0317	1015	
	מועדון חוגים	540	1.5549	1017	
	"תעסוקון" לקשיש, חדר חוגים	990	2.829	1120	
	מחסני שירות וציוד לחוגים, אולפן הקלטות קהילתי	540	1.5433	1121	
		<b>49,590</b>	<b>122.886</b>		<b>סה"כ מבנים ומוסדות ציבור</b>





### 3.4 ממצאי הניתוח הפרוגרמתי למבני ציבור ביחס לאוכלוסיות השימוש

היות ומבני הציבור נותנים מענה למגוון אוכלוסיות להלן ניתוח המציג את התפלגות שטח קרקע מבני ציבור לפי אוכלוסיית השימוש

מזה מקלטים לשימוש משולב בטחוני וקהילתי		טבלת ריכוז שטחי למבני ציבור עפ"י אוכלוסיית השימוש		
זכויות בניה מ"ר	שטח קרקע ד'	זכויות בניה מ"ר	שטח קרקע ד'	אוכלוסיית יעד
1,120	3.12	16,602	35.5973	לתושבי הקיבוץ
		26,374	74.0601	אוכלוסיות אזוריות ומיוחדות
		6,614	13.2289	הנצחה לאומית
		<b>49,590</b>	<b>122.89</b>	<b>סה"כ</b>

א. מתוך 122.89 דונם קרקע מוגדרים בתוכנית למוסדות מבני ציבור – רק כ 35.34 דונם (28%). כאשר מתוך 49.5 אלף מ"ר זכויות בניה, 16.4 אלף מ"ר (32%) הינם עבור שירותי בטחון, חינוך, קהילה, דת, תרבות ומינהל ציבורי עבור אוכלוסיית הקיבוץ והשאר הינם עבור פונקציות שונות מענה לצרכים לאוכלוסיות אזוריות או ארציות.

ב. מרבית תאי השטח הינם תפוסים ומבונים אולם ניתן להעריך שבתא שטח מס' 557 שהינו בעל השטח הגדול ביותר והבינוי הקיים בו אינו מיטבי יוכל לתת מענה לתוספת צורכי החינוך לגיל הרך לעת מימוש מלוא קיבולת הקיבוץ.

ג. לגבי המקלטים הציבוריים שסה"כ שטחם 3.12 דונם המהווים כ 9% מכלל שטחים ביעוד מבני ציבור לטובת תושבי הקיבוץ, מתקיימים בהם שימושים דו-תכליתי הן כמרחבים מוגנים, חדרי ביטחון וכדו' ובשעת רגיעה משמשים לצרכי שירותי קהילה, תרבות, אמנות, משרדים ומועדונים. יש לציין שבתדריך מינהל התכנון לצורכי ציבור אין התייחסות לנושא המקלטים.

ד. יש לציין שקיים תא שטח עם יעוד משולב של תעסוקה ומבני ציבור שבו מרוכזים שירותי מסחר ושירותים עסקיים במסגרת חללי עבודה של חברי האגודה הקיבוצית ומותרים בו עד 3,000 מ"ר למוסדות ציבור.

זכויות בניה מ"ר		שימושים קיימים ומוצעים	שטח מגרש ד'	מספר תא שטח	יעוד קרקע
מבני ציבור	תעסוקה/ מסחר				
	1,200	מסחר ותעסוקה: מרכול, חלל תעסוקה משותף, מעבדות ושירותים עסקיים			תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3,000		חדר אוכל ומטבח, אולם רב-תכליתי (כולל ספורט), משרדים של הקיבוץ, ארכיון הקיבוץ, מרכז שירותים, חדרי ישיבות,	14.13	1014	

#### לסיכום פרק מבני ציבור

התוכנית נותנת מענה ראוי לשטחים עבור מבני ציבור המותאמים לצורכי הקהילה הקיבוצית בעת שלום ובעת לחימה ותואמים לראיה האזורית של המועצה האזורית.





## 4. שטחים פתוחים

### 4.1 כללי – מגוון השטחים הפתוחים

כמפורט במבוא, קיבוץ יד מרדכי הינו קיבוץ ייחודי בכך שבתחומו משולבים שימושים ציבוריים ולאומיים בשטחים הפתוחים:

- א. אתרי הנצחה וזיכרון לאומיים
- ב. עצים עתיקים לשימור
- ג. שטחים פתוחים הנדרשים כחייץ בהתאם לדרישות מערכת הביטחון, ושלא ניתן להשתמש בהם לשימושי פנאי ונופש
- ד. שטחים פתוחים לשימוש הקהילה
- ה. שטחי ספורט ונופש פעיל

### 4.2 התחשיב הפרוגרמתי לשטחים פתוחים – שצ"פ

עפ"י הנחיות מינהל התכנון עבור כ 1,750 נפש נדרש במינימום

- א. עבור סף הבית לפי 5 מ"ר נפש - 8.75 דונם
- ב. עבור כלל המרחב היישובי לפי 5 מ"ר לנפש – 8.75 דונם

סה"כ נדרש – 17.5 דונם

### 4.3 להלן טבלה המציגה את השטחים הפתוחים בתוכנית לפי ערכיות ושימוש השטחים בהתאמה לתאי השטח בתשריט

שיווג ערכיות השטח	מס' תא שטח	שטח דונם	יעוד קרקע	שימוש		
שטחים פתוחים ערכיים לשימור	1011	36.22	שטחים פתוחים	הנצחה- אתר שחזור הקרב		
	986	10.95		הנצחה- אתר לאומי מגדל המים		
	988	20.41		הנצחה בית עלמין ממלחמת השחרור		
	822	8.56		הנצחה- עצי שקמה בעלי ערך לשימור		
	823	1.22		שימור והרחבת שדרת עצים עתיקים, קירבה לבית עלמין		
	810	0.7				
	808	3.47				
	<b>סה"כ</b>	<b>81.53</b>			ציבורי פתוח	
	שטחים פתוחים בטחונים	763,675,766,765,820		8.06	ציבורי פתוח	מרחק 50 מ' מקצה רצועת הדרך מרכיב בטחון
		821,764		1.63		
<b>סה"כ</b>		<b>9.69</b>				
שטחים פתוחים לשימוש תושבי הקיבוץ	824	1.93	ציבורי פתוח	שטח פתוח שכונתי לפי הנחיות משב"ש		
	815	1.03				
	762	3.22			פרטי פתוח	הדשא הגדול ליד חדר האוכל
	788-790	4.83			פרטי פתוח	גן שעשועים קיים
	<b>סה"כ</b>	<b>11.01</b>				
<b>סה"כ כללי</b>		<b>102.23</b>				

בפועל השטח הציבורי הפתוח הנגיש לתושבי הקיבוץ נאמד בכ 11.01 דונם



#### 4.4 שטחי ספורט ונופש פעיל – תא שטח 995

תא שטח זה נועד לתת מענה גם לפעילות ספורט ונופש אינטנסיבי כגון מגרשי ספורט קבוצתיים משולב בבריכת שחיה עבור תושבי הקיבוץ. שטח תא זה הינו 16.2 דונם עם זכויות בניה והצללה מקורה של כ 5.6 אלף מ"ר (34%).

בין השאר אמור לתת תא השטח מענה לביטול מגרש הכדורגל הזמני הקיים כיום באזור התעשייה, ששירת עד לאחרונה את היישוב ואת בית הספר האזורי.

כמו כן תא שטח זה אמור לתת מענה לבריכת שחיה תקנית בשטח של – 2.0 דונם. זכויות בניה מבונות 500 מ"ר עבור שירותים, חדר כושר. שטחים מוצללים כ 600 מ"ר.

בריכת שחיה זו אמורה להחליף בריכה זמנית קיימת כיום שהוקמה על בסיס בריכת השקיה ישנה, שאינה עומדת בתקנים הנדרשים כיום ע"י משרד הבריאות.

להלן רשימה חלקית של מתקני ספורט שימוקמו בתא השטח:

- ✓ מגרש קט רגל – 1.2 דונם - שטח מוצלל 600 מ"ר
- ✓ מגרש משולב כדור סל / כדור יד – 1.5 דונם. שטח מוצלל כ 750 מ"ר
- ✓ מגרשי טניס – 1.2 דונם



#### לסיכום פרק השטחים הפתוחים

השטחים הפתוחים כולל שטחי הספורט הפתוחים בתוכנית נותנים מענה ראוי לצרכי אוכלוסיית היעד של הקיבוץ עפ"י הנורמות הנדרשות בתדריך מינהל התכנון. זאת בהתאם לאופי הצרכים של תושבי הקיבוץ ובהתאמה לערכיות השטחים הפתוחים ואפשרויות השימוש בהם.





## 5. פרוגרמה לשטחי תעסוקה

### 5.1 ראייה אזורית



קיבוץ יד מרדכי ממוקם באזור הדרומי של מועצה אזורית האזורית חוף אשקלון. מועצה זו שמאגדת בתוכה 19 יישובים מהם 4 קיבוצים כאשר קיבוץ יד מרדכי הינו הגדול ביותר מבחינת אוכלוסייה. למועצה אזורית חוף אשקלון אין אזורי תעשייה אזוריים למעט שני מוקדי מסחר אזוריים:

א. מוקד בת הדר - בשטח קרקע של 17.6 דונם ביעוד מסחר שמבונה כיום בכ 23,700 מ"ר ונמצא במימוש כמעט מלא.

א. צומת מבקיעים – בשטח קרקע של 30 דונם ביעוד מסחר ושירותי תדלוק שמרביתם כ 30.0 אלף מ"ר נמצאים כיום בפיתוח ובנוסף כ 100 דונם ביעוד תעשייה ותעסוקה שעדין לא פותחו. מרבית שטחי התעסוקה בתחום המועצה האזורית חוף אשקלון נמצאים ביישובים עצמם שהבולטים בהם נמצאים בקיבוצים שבולט בהם קיבוץ יד מרדכי וזיקים.



עפ"י נתוני הארנונה של המועצה האזורית חוף אשקלון משנת 2017 שטחי התעסוקה בקיבוץ יד מרדכי עמדו על כ 16.0 אלף מ"ר ואחריו הקיבוצים גברעם וזיקים עם כ 12.0 אלף מ"ר כול אחד. מנגד קבוצת המושבים הינם בעלי שטח עסקי קטן יותר שח כ 4.0 אלף מ"ר למעט מושב ברכיה עם שטח של כ- 9,300 מ"ר.

במסגרת תוכנית מתאר כוללנית למועצה האזורית חוף אשקלון שנמצאת כיום בהליך הכנה בשיתוף הועדה המחוזית סוכמו העקרונות הבאים בנוגע לשטחי תעסוקה:

- ✓ לאור מיעוט שטחי התעסוקה בתחום המועצה האזורית חוף אשקלון, חוסר יכולת כלכלית של היישובים בעיקר המושבים לפתח יזמות כלכלית ביישוב ולאור היקף שטחי התעסוקה הגבוהים יחסית בעיר אשקלון, יפותחו אזורי תעסוקה אזוריים בשטחי היישובים הנושקים לעיר אשקלון וזאת במטרה לממש את היתרון לגודל שהינו מרכיב מרכזי בפיתוח אזורי תעסוקה.
- מתחמי התעסוקה המוצעים בתוכנית המתאר האזורית ממוקמים בצפון בסמוך לבאר גנים ובדרום אשקלון באזור הגובל עם המועצה האזורית חוף אשקלון. יש לציין שבעיר אשקלון קיימים כיום 700 אלף מ"ר מבונים לשימושי תעסוקה ועפ"י תכנית המתאר שבהכנה מוצע להגדיל את השטח לתעסוקה בכלל העיר לכ 5,500 אלף מ"ר.
- ✓ בתחומי הקיבוצים שבהם קיימת רמת מימוש גבוהה משולבת ברמת יזמות גבוהה יבוצע עיבוד שטחי התעסוקה במסגרת הכנת תוכניות מתאר ליישוב. במסגרת זו נכלל קיבוץ יד מרדכי.
- ✓ בכדי לתת מענה לצרכים של מושבי המועצה בתחום עיבוד תעשייתי של התוצרת החקלאית יאותר בתחום המועצה האזורית אזור תעסוקה חקלאי משותף לכלל המושבים.



### 5.2 ראייה מקומית – קיבוץ יד מרדכי

כחלק מפיתוח אמצעי היצור לביסוס כלכלת הקיבוץ כפי שניתנו ע"י ר.מ.י והתפתחו מיום היווסדו של הקיבוץ, הוקמו ע"י הקיבוץ מפעלים עסקיים שחלקם מתבסס על עיבוד תוצרת חקלאית כגון מכוורת דבש, שמן זית ועוד, מפעל האבקה והדברה ביולוגית של מושבות דבורי בומבוס, מפעלים לצורך אחזקה וטיפול בכלי העבודה החקלאיים של הקיבוץ ומפעלי עץ ומתכת כמפעלים משלימים לתעשייה החקלאית. כמו כן הוקמו בקיבוץ ע"י חברי הקיבוץ שירותים עסקיים מגוונים כגון הרפואה האלטרנטיבית, יעוץ עסקי וחינוכי הנותנים מענה גם לאוכלוסיות מהמרחב האזורי.



עפ"י המצב הקיים בפועל שטחי התעשייה נאמדים כיום 47.3 דונם עם זכויות בניה של 49.6 אלף מ"ר. בפועל תפוסים כיום כ 16,000 מ"ר (עפ"י נתוני הארנונה) כלומר אחוז תפוסת עומד על כ 33%. בהתייחס לאופי התעשייה הקיימת המאופיינת תעשייה עתירת שטח הדורשת שטח פתוח לתפעול הרי רמת ניצול השטח הינה גבוהה יחסית.

במסגרת תכנית המתאר המוצעת לקיבוץ הוסדרו שטחי התעשייה הקיימים שיש להם יתרון כלכלי להמשיך ולהתפתח בקיבוץ, תוך חלוקה לתאי שטח ומגרשים המאפשרים את הרחבת המפעלים הקיימים ואת השירותים העסקיים שנותנים מענה ליזמויות של התושבים הקיימים ולא להמתכננים להגיע ולהתגורר בקיבוץ.



יש לציין שעפ"י הנחיות ר.מ.י היישוב זכאי כיישוב "עוטף עזה" למכסת קרקע לענפי תעשייה " של כ 80 דונם ולפיכך שטחי התעשייה המוצעים בתוכנית הנאמדים בסה"כ ב 76.7 דונם עומדים תחת מכסה זו.



### 5.3 להלן פירוט שטחי התעסוקה המוצעים בתוכנית שלא באזורי המגורים.

שטחי התעסוקה סווגו לשתי קטגוריות:

- א. שימושי תעסוקה של תושבי היישוב, שירותים עסקיים, שירותים אישיים וכדו', שלא ניתן לאפשר מבחינת מגבלות סביבתיות באזורי המגורים, במבנים וחללים בגודל מוגבל, כגון מלאכה לרבות נגרות ומסגרות אומן, גלריות, סדנאות אמנות, משרדים, טיפולים, מוצרי מזון, מכירת תוצרת מקומית וכדו'.
- ב. תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה – מפעלי יצור ואחסנה שלא יוצרים מטרדי זיהום סביבתיים.

יעוד	תא שטח מס'	שטח ד'	זכויות בניה מ"ר
תעסוקה	999	7.98	6,390
תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה	1000	12.33	8,630
	1001	56.4	39,480
סה"כ		76.71	54,500



בתאי שטח של התעשייה כלולים מפעלים קיימים מפעלי יד מורדכי דבש, שמן זית וכדומה (מוסכים, נגריה, חשמליה. התכנון המוצע מסדיר את שימושי הקרקע תוך הגדלת השטח ושמירה על אותן זכויות בניה כדי לאפשר למפעלים הקיימים להתרחב ולקלוט וכן לקלוט מפעלים נוספים. יש להדגיש כי מרבית תא שטח 1000 (כ 9 דונם מיתוך כ 12 דונם) תפוס ע"י מערכת הבטחון (מתקן משמר הגבול) ובטווח הנראה לעין הקיבוץ אינו יכול לממש אותו לשימושים המותרים בתב"ע. לפיכך, השטח שעומד בפועל לרשות הקיבוץ עבור שימושי תעשייה ומלאכה הינו תא שטח 1001 עם 56.4 דונם עם זכויות בניה של 39.4 אלף מ"ר.



במצב המאושר שטח ביעוד תעשייה עומד על 47.3 דונם עם 49.6 אלף מ"ר זכויות בניה. כלומר ביחס למצב המאושר הוגדל שטח הקרקע של היעוד תעשייה בפועל בכ 9.1 דונם אולם זכויות הבניה הוקטנו בכ 10.1 אלף מ"ר והועברו ליעוד תעסוקה. זאת כדי לאפשר לקיבוץ לתת מענה לצורכי התעסוקה של חברי הקיבוץ הקיימים והעתידיים. יש להדגיש כבר כיום כ 16.0 אלף מ"ר (41%) תפוסים בשטח יעוד התעשייה וזאת עפ"י נתוני הארנונה של המועצה האזורית. לפיכך, התוכנית אינה מוסיפה שטחי תעשייה ותעסוקה משמעותיים ביחס למצב המאושר הקיים.

### לסיכום

שטחי התעסוקה והתעשייה המוצעים בתוכנית אינם חורגים באופן משמעותי מהזכויות הקיימות בתוכנית המאושרת אלא מסדירות אותם בהתאם לצורכי הפיתוח של הקיבוץ ותואמים לראיה האזורית של המועצה האזורית.



## 6. תיירות

כנגזרת של אתרי ההנצחה הלאומיים הקיימים בקיבוץ מתקיימת תנועה תיירותית ברחבי הקיבוץ, בין 4 האתרים הלאומיים המתוארים לעיל. כמו כן קיים עניין תיירותי במוצרי התוצרת החקלאית של הקיבוץ. בהתאם, נדרש להסדיר תאי שטח בהם מתקיימת פעילות כלכלית קיימת התומכת בפעילות התיירותית הנ"ל, ולכך אותרו שני תאי שטח ביעוד תיירותי.

זכויות בנייה מוצעות (מ"ר) (כולל הקיים)	שימושים מוצעים	שטח מבנים קיימים (מ"ר)	שימושים קיימים	שטח מגרש דונם	מס' תא שטח	ייעוד קרקע
1,000	חדרי תצוגה, לימוד והרצאות. מרכז מבקרים, חנות מזכרות, שירותים תפעוליים לשימוש כגון שירותים, מחסן, מטבח מזנון וכדומה	900	אולם כנסים באסם הישן (מבנה לשימור מס' 7- "הסילון")	3.5	1013	תיירות
30%						
500	משרדים, חדרי תצוגה ולימוד, חנות מוזיאון	300	1. "מוזיאון של פעם", ארכיון הקיבוץ. 2. "בית הדבש" – מרכז מבקרים.	1.1	550	
50%						
<b>1,500</b>		<b>1,200</b>		<b>4.6</b>		<b>סה"כ</b>

בסה"כ השטח ביעוד תיירותי עומד על 4.6 דונם עם 1,500 מ"ר זכויות בניה שהם תוספת שולית למצב הקיים בפועל.

