

25/10/2021

להפקיד את התכנית

03/08/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

31/10/2022

לאשר את התוכנית

23/11/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 151-0626929

קיבוץ הראל

פרוגרמה לתוכנית מתאר חדשה





תכנית מתאר קיבוץ הראל

נספח פרוגרמתי לשטחי ציבור

קיבוץ הראל

הקיבוץ ממוקם בתחומי המועצה האזורית "מטה יהודה" שבמחוז ירושלים.

אוכלוסיית מטה יהודה מונה בסוף שנת 2020 כ- 60,000 תושבים המתגוררים ב- 57 ישובים (מושבים, קיבוצים, כפרים ערביים וישובים קהילתיים).



קיבוץ הראל, נוסד ב 27 באוקטובר 1948 עם קום המדינה על אדמות הכפר הערבי בית גיז (מזרחית לצומת נחשון).

הקיבוץ עבר במהלך השנים מס' שינויים ותהליכים והחל משנת 2005 עבר שינוי חברתי מקיבוץ שיתופי לקיבוץ מתחדש. שטח התכנית כ 795 דונם.

גובה טופוגרפיה ממוצע של היישוב כ 202 מ' מעל פני הים.

מסביב לשטח התוכנית קיימים אזורים חקלאיים, יערות נטע אדם ויער פארק מוצע ממערב ויער פארק קיים מדרום.

בתחומי הקיבוץ עצמו מתוכננים מבנים לתעשייה, תעסוקה, מבני משק, קרקעות חקלאיות, תיירות, מבני ציבור ונופש וספורט, כמו גם מתחמי מגורים חדשים, לצד מתחמי מגורים קיימים.

הצורך בתוכנית:



משנת 2005 החל הישוב לקלוט חברים חדשים בכלל זה בעיקר בני ובנות חברי הקיבוץ.

תוכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ הראל כפירוט לתכנית המתאר מ/ 200.

התוכנית מגדירה מחדש את מתחמי המגורים ומפרטת כללים לפיתוחם לרבות תכנון מתחמי מגורים חדשים בצד מתחמי המגורים הקיימים.

ומוסיפה ל- 64 היחידות הקיימות בישוב כ- 286 יחידות חדשות.

מטרת התוכנית הינה תכנון כולל לקיבוץ הראל, קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה ושימושים שונים להתחדשות הישוב.



בהוראות תכנית הראל מוגדר יעוד "מבני ציבור" בשני מגרשים הכוללים בתוכם מתקנים ציבוריים המיועדים לשרת את כלל התושבים כ- 13 דונם

על פי הוראות התכנית ממוקמים בשטח מבני הציבור הם מוסדות מבונים ושטחים מגוננים המיועדים לשרת את חברי הקיבוץ כולל גני ילדים, מעונות יום, שירותים ציבוריים כגון מרפאה, מזכירות הקיבוץ ובתי מלאכה

המיועדים לשרות חברי הקיבוץ בלבד.

על פי הוראות התכנית אמורים להתגורר בקיבוץ 350 בתי אב.

תחום החינוך:

1. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2016 מונים משקי

הבית בקיבוצים 3.82 נפשות, בקיבוץ הראל יש להניח כ 4.5 נפשות בגלל

היות המשפחות צעירות.





2. כלומר 350 משפחות מהוות אוכלוסייה האמורה למנות כ- 1,600 נפש. באוכלוסייה זו מהווה שנתון ממוצע לבני 0-17 - 2% מהאוכלוסייה הכוללת, כלומר בכל שנתון ישנם 32 נערים ונערות.
3. מעון: על פי מדד של 20 תינוקות לכיתת מעון לקבוצת הגיל 0-2, מדובר ב- 64 תינוקות למעון המחייב 3 כיתות לפי קבוצות גיל, כלומר נדרש שטח של 1. דונם ושטח בנוי של 440 מ"ר.
4. לגני הילדים בקבוצת הגיל 3-6, המונים 128 ילדים אמורים לתפקד 4 כיתות גן בשטח קרקע של 2.0 דונם ושטח בנוי של 520 מ"ר ושטחי חצר של 680 מ"ר.
5. במקום בו מתפקדים המעון וגני הילדים פועל גם מועדונים המיועדים לחינוך הלא פורמלי, החינוך הלא פורמלי כולל חללים לפעילות של הנוער, כלומר מדובר בכ- 420 בני נוער יחד עם הגנים עוד 128 ילדים, מדובר באוכלוסייה המונה כ- 528 ילדים אשר מגיעים אחרי שעות הלימוד להכנת שיעורי הבית, להשלמות קריאה של ספרות מקצועית, חוגים מרחיבים את ההשכלה הכללית והתמחויות שונות של הילדים בקבוצת הגיל השונות. כן נדרש מקום לספריית עזר לתלמידים כדי שיוכלו להיעזר בעת קבלת החינוך המשלים והבלתי פורמלי. המבנים עבור פעילות זו של החינוך המשלים אמורים להיות בסדר גודל של כ- 1,000 מ"ר.

מרכז הקיבוץ:



1. מיועד לתפקד גם כמרכז חברתי להתכנסויות "גדולות" כגון אסיפת חברי הקיבוץ, חגי ישראל הנחגגים יחד, ואירועים משותפים אחרים. לשם כך נדרשים חללים גדולים יחסית אשר כוללים גם מחסנים לציוד המתחייב כולל ציוד חשמלי, ציוד הגברה וכדומה. השטח הבנוי של הפעילות הזו הוא מעל ל- 1,000 מ"ר. החללים בנויים כך שניתן לחלקם למספר חללים משניים כך שניתן לתפעל בו זמנית מספר פעילויות ללא הפרעה. המגרש נדרש להיות גדול כדי לאפשר התקהלות מחוץ למבנה, ולאפשר חניה.
2. במרכז הקיבוץ יפעלו שירותי הרפואה של הקיבוץ, על פי המדריך נדרשת מרפאה "שכונתית" מחייב אחות לכל 100 ילדים בגיל 0-6 ושטח של 150 מ"ר. כלומר מדובר בשתי אחיות, ועוד אחות רופא (במשרה חלקית) עבור הציבור המדובר, כל זאת במרפאה בשטח של כ- 300 מ"ר.
3. במרכז הקיבוץ זה פועל גם מועדון חברתי המיועד לוותיקי הקיבוץ, ארכיון הקיבוץ, ספריית השאלה ועיון וחלל לסדנאות וחוגים שונים כפי שמקובל בישובים שיתופיים. שטח המבנים המיועדים לשימושים לעיל מסתכם בכ- 800 מ"ר.
4. חדר האוכל במבנה קיים ישרת 1,600 נפשות, הבאים לארוחת צהריים. על מנת להכיל כל כך הרבה אנשים ולו בשתי משמרות מדובר באולם של כ- 900 מ"ר. על מנת לשרת כמות כזו של אנשים, חייבים מטבח בישול על פי הנחיות משרד הבריאות נדרש שטח של 660 מ"ר למטבח מחסן צמוד, כלומר גדל שטח אולם האוכל והמטבח הנדרש כ- 1,500 מ"ר במפלס אחד.





5. מרכז הקיבוץ מיועד גם לצד הארגוני של הקיבוץ, מחייב משרדי מזכירות הכוללים את הנהלת חשבונות, חדר ישיבות עבור ועדות השונות כמו ועדה כלכלית, הנהלת הקיבוץ, ועדת תרבות, משאבי אנוש, וכדומה. השטח הנדרש לפונקציות מנהליות אלה כ- 400 מ"ר.

6. בנוסף, יש צורך בשטח קרקע להפעלת השירותים השונים כגון חשמליה, מסגריה, נגריה וכדומה. בתי מלאכה אלה נחוצים על מנת לתחזק את בתי החברים, את השירותים לחברים בצורה מסודרת. שירות זה מאורגן בצורה של "ענפי עזר לחבר" ומאפשרים שירות בתחומים השונים בתוך הקיבוץ עצמו. בתי מלאכה אלה מחייבים שטח בנוי של כ- 1,000 מ"ר אשר מפוזרים במספר מבנים כדי להבטיח נגישות ברגל וברכב לכל אחד מהמתקנים במגרש. חלק מבתי המלאכה כמו המוסך, נמצאים באזור המשקי, וחלק, כמו החשמליה, שרותי התקשורת והמחשב, המכבסה, נמצאים גם הם במרכז הישוב.

7. אם לסכום את כל השטחים הנדרשים למרכז הישוב נגיע לסך של כ- 5,000 מר. יש לקחת בחשבון השתנות צרכים למרכז הישוב ועל מנת לשמור על גמישות תפקודית נחשב את שטח הבינוי האפשרי למרכז הישוב על 6,500 מ"ר.

טבלת מבני ציבור וחינוך שרות וקהילה – שטחים והתאמתם ל- 350 משפחות

שם המבנה ותפקודו	שטח המבנה קיים במ"ר	שטח המבנה מוצע במ"ר	התאמה לתפקיד של כ- 350 משפחות (כ- 1,600 נפש)
חדר אוכל וכלבו ובית עם	700	800	מתאים
מזכירות והנה"ח, ועדות וכו'	160	240	מתאים
מועדון חברים, ספריות, ארכיון, חוגים	200	600	מתאים
בית בריאות ומרפאה	120	180	מתאים
ענפי עזר לחבר: חשמליה, תקשורת, מכבסה	120		מתאים
שרות לחבר	100		מתאים
מרכזון א-ג (מתנ"ס) ד-ו	120	380	מתאים
מרכזון ז-ט י-יב		500	מתאים
גן ילדים *	220	120	64
גנון *	120	200	192 ילדים
פעוטון ותינוקות *	100	120	64
תוספת לשינויים פרוגרמטיים וגמישות		1,500	
סה"כ	1,960 מ"ר	4,640 מ"ר	

❖ השטחים המופיעים בגל הדרך מבוססים על המספרים המקבילים במעונות היום.





אוכלוסייה בקיבוץ מעודכן לשנת 2020

64

בתי אב



132 נפשות

אוכלוסייה בוגרת (לא כולל אולפן)

89 נפשות

ילדים ונוער 0-18

2.5

ממוצע לידות לשנה (2012-2020)





טבלת שטחי ציבור ומגורים וחלקם בשטח הישוב המאושר לבינוי

דונם	שטחי ציבור ותעסוקה
12.95	ספורט ונופש
19.55	מבנים ומוסדות ציבור (מעורב)
47.32	מגורים קיים (ברוטו)
50.16	מגורים מוצע (נטו)
20.40	שצ"פ
32.79	תעסוקה
2.00	תיירות
26.71	מבני משק
1.20	בית עלמין
4.00	יקב
217.08	סה"כ דונם



תעסוקה



התכנית מציעה 37.8 דונם לתעסוקה. כאשר אזור התעסוקה נמצא בחלקו המזרחי של הישוב. מגרש זה של התעסוקה משתרע מגבול המגורים אל אזור התעסוקה הקיים בחלק המזרחי ביותר של הישוב. שיפוע המגרש עומד על כ- 10 אחוז. זכויות הבניה העיקריות המוצעות עומדות על 40% כך שסך הבניה העיקרית במגרש עומד על 15,000 מ"ר. הכוונה שבמקום יתפתח מגוון של פעילויות ייצור הכולל בתוכו תעשייה, עתיר ידע ואיחסון.



הקיבוץ במהותו בניגוד לישובי היוממות הקהילתיים, מבוסס על הכלה של כל מרכיבי החיים ובהם גם אזורי עבודה פרנסה ויצירה. מצב זה של תעסוקה במקום מקטין במידת מה את היוממות ומאפשר לחברי הישוב להתפרנס במקום המגורים.



קיבוץ הראל עומד לגדול בצורה משמעותית ביותר. מצב זה מחייב השקעות אדירות במקום על מנת להביא את הישוב ותשתיותיו לכדי מימוש. לאזור התעסוקה המוצע תפקיד נוסף של עזרה כלכלית לפיתוח הישוב. פיתוח הישוב ההררי וביצוע התשתיות באזור מסוג זה בוודאי ידרוש יכולת כלכלית גדולה. תוספת הבניה של מבני ציבור בישוב בסדר גודל זה גם הוא מתווסף לעלות הכספית הנדרשת. יש לקוות שאזור התעסוקה יוכל לעזור בפיתוח הישוב.



אם לסכם, אזור התעסוקה אמור לענות של שני מרכיבים והם: פיתוח תעסוקות המאפשרות לחלק מחברי הקיבוץ לעבוד במקום וכמו כן להקטין את היוממות. עזרה כלכלית לישוב המתחדש והמכפיל את אוכלוסייתו פי שש ויותר.





חקלאות – גד"ש הראל

קיבוץ הראל מעבד כ – 6,000 דונם, השטחים נמצאים בשלושה מקומות מרכזיים.

❖ ליד מושב נחלה

הנמצא צפונית לקרית גת אנו מעבדים כ 2,500 דונם.
בנחלה הגידולים הם גידולי בעל, כלומר ללא השקיה.
מתוכנן לטעת 200 דונם כרם יין בהשקיה של מים מושבים.

❖ ליד מושב טל שחר

מעבדים כ 1,200 דונם.



השטחים ליד מושב טל שחר מושקים על ידי מי קולחין או מים מושבים שהם מי ביוב מטהרים.
המאגר בנפח של כ 400,000 קו"ב, מקור המים מנחל שורק.
הגידולים העיקריים המגודלים בשטחים הנ"ל:
כותנה, תירס, חימצה, חמניות, אבטיח לגרעינים, מתוכנן לטעת מטע שקדים כ 200 דונם.

❖ באזור הקיבוץ או כפי שנקרא אזור הבית:

מעבדים כ 1,500 דונם גד"ש, כ 500 דונם מטעי שקדים ו 220 דונם כרמים.
שטחי הגד"ש מושקים במים מושבים שמקורם מנחל איילון.
הגידולים המרכזיים בגד"ש בית הינם:
כותנה, חימצה, חמניות, פופקורן ואבטיח לגרעינים.



❖ מכסת המים:

מי קולחין: כ 840 אלף קוב לשנה.
מים שפירים כ 80 אלף קוב לשנה.

❖ כוח אדם:

צוות גד"ש הראל מונה 4 עובדים חברי קיבוץ, כולל נערים שעובדים בחופשים.

❖ מערך הכלים החקלאיים:

5 טרקטורים.



מערך כלים לעיבוד עבור העבודות הבאות:

דיסק, חריש, קילטור וריסוס, זריעות, פריסת טפטוף גלילת טיפטוף, ועוד מגוון של עבודות.

רוב עבודות העיבוד מתבצעות ע"י חברי הקיבוץ.
ריכוז הכלים נמצא באזור המוסך.

❖ תוכניות לעתיד:

נטיעת עצי אבוקדו כ 250 דונם באזור הבית והגדלת מטעי השקדים וכרם יין ומבני משק בהתאם לצרכי הגידולים.





ספורט ונופש

סך הכל שטח הספורט והנופש משתרע על 15.7 דונם. אזור זה משתרע על שני מגרשים.

האחד נמצא על הגבעה הצפונית באזור הישוב הישן והוא מכיל בתוכו את אזור בריכת השחייה הדשאיים סביבה, מבנה שירותים ומלתחות וכמו כן מחסן וחדר מכוונות. סך הבניה העיקרית המותרת במקום עומדת על כ- 400 מ"ר.

בריכת השחייה הישנה נשרפה עם השריפה הגדולה שהתרחשה במקום בקיץ 2019 והמקום עבר שיפוץ ובריכת השחייה שוקמה ותוקנה לרווחת החברים.

אזור הספורט השני נמצא בלב הישוב בחלקו העליון של ציר הניקוז הקיים במקום.



אזור ספורט זה מכיל בתוכו כבר היום מגרשי ספורט המשמשים את החברים והילדים במקום.

אזור זה מתלכד עם ה"דשא הגדול" וביחד מהווה את האזור הפתוח המשותף של לב הישוב. מקום מפגש אם לספורט ואם לחג ומועד לחברי הישוב ואורחיהם.

זכויות הבניה העיקריות עומדות על 25% משטח המגרש. שטח בנוי זה מיועד לאולם ספורט ומרכז בריאות (קאונטרי קלאב).

מבני משק

אזור מבני המשק, נמצא כולו באזור מבני הלול הקיים בדרום הישוב סמוך לכביש 44. אזור זה משתרע על 22 דונם ונמצא בשטח יחסית מישורי.

זכויות הבניה העיקריות במקום עומדות על 60% שהם 13,640 מ"ר.



אזור זה מכיל היום שני לולים ששטחם ביחד עומד על כ- 3,000 מ"ר. הכוונה לאפשר פיתוח של לולים נוספים, חממות לגידולים שונים ומשתלה. כמו כן אפשר להקים במקום את מבני העזר למבנים המשרתים את מכוונות העיבוד החקלאי כמו

טרקטורים, קומביין, מכוונות איסוף תוצרת חקלאית וכיוצא בזה.

צפיפות

בישוב הקיים קיימות 63 +10 יחידות דיור. תמ"א 35 הגדירה את מספר יחידות הדיור ל-350. התכנון של הגדלת אוכלוסיית הקיבוץ החל לפני כעשר שנים. התכנון הראשון נעשה על פי 2.5 יחידות לדונם. עוד לפני כשלוש שנים כאשר בוצעה החלופה הראשונה



של הישוב והיא תוכננה עם צפיפות זו של 2.5 יחידות לדונם. מחלופה לחלופה התבקשנו לצופף יותר ויותר את הישוב.

חשוב לומר שהגדלת אוכלוסיית חברי קיבוץ הראל אינה רגילה אלא הכפלה של פי 6 של המצב הקיים. מצב זה של ישוב כפרי שלמעלה מ-80% של בתיו נמצאים בצפיפות גבוהה אינו מוכר ובמידה מסוימת מעורר חשש לגבי התוצאה.

התכנון מציע שלושה מרכיבים להקטנת שטחו של הישוב ולהקטנת השטח המופר. הראשון - צפיפות ממוצעת של 4.33 יחידות לדונם, מדובר ב-286 יחידות המשתרעות על 66 דונם בצפיפויות שונות של שלוש, ארבע, וחמש יחידות לדונם.

המרכיב השני של הקטנת השטח התפוס הוא יצירת מגרשים צרים וארוכים המקטינים את אורך הכבישים בישוב עד לחיסכון של 40% באורך הדרכים והתשתיות.





המרכיב השלישי של הקטנת השטח המופר מבוסס על תכנון הקיבוץ באזורים מופרים ממילא.

חשוב לציין שחלק מהתכנון בעיקר בלב הקיבוץ מבוסס על בניה של בתי דירות משותפים ובגובה של שלוש קומות. כמו כן במגרשים הקטנים ובבתים המשותפים הוכנסו זכויות בניה של יחידות קטנות על מנת ליצור מגוון דירות גם ברמה הכלכלית. התוצאה התכנונית הינה של ישוב כפרי צפוף אשר לא ראינו שכמותו ובמידה מסוימת מדובר בניסוי שהזמן יגיד עם יצלח או יכשל.

