

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/04/2024

לאשר את התוכנית

03/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



נספח פרוגרמה למבני ציבור

תכנית 616-0894105, מושב ניר בנים תוספת יח"ד שלישית והרחבה קהילתית



תאור סקירת מס' יח"ד מאושרות ומוצעות בתכנית, לפי תמ"א 35
תחולה רקע
מס' עמודים 4
תאריך עריכה 07.11.2022
עורך אדריכל אבי חינקיס



הקדמה

ניר בנים הינו מושב המשתייך למועצה אזורית באר טוביה. היישוב הוקם בשנת 1955 ע"י בני תושבים מהמושבים באר טוביה, כפר ויתקין, נהלל, כפר יחזקאל, וחרות - ומכאן מקור שמו של המושב. אוכלוסיית המושב חילונית ברובה. במושב גרים כ- 625 תושבים. פועלים במקום כ- 60 משקים וענפי החקלאות העיקריים בהם הינם חממות, פרחים, כרמים, מטעים רפתות וירקות. מושב ניר בנים מפורסם בזכות שדות הארטישוקים והאספרגוסים הגדלים בתחומו. עד תחילת שנות ה- 90 המושב התנהל באופן שיתופי, תוך ריכוז הוצאות והכנסות. כעת פועלים המשקים כעצמאיים והאגודה השיתופית פועלת לניהול ותחזוקה של המושב. במושב ישנם פונקציות ציבוריות כגון צרכניה, ספריה, מוזיאון (בו מוצגים ימיו הראשונים של המושב בתמונות ומסמכים), בריכת שחיה, מתחם דשא מפואר (המשמש לכנסים ואירועים), מרפאה, מגרשי ספורט, מועדון נוער ועוד.

ע"פ לוח 2 לתמ"א 35 - ליישוב הוקצו 300 יח"ד.

ע"פ המצב המאושר מצבת יחידות הדיור הינה : 230 יח"ד.

ע"פ מסמכי התכנית המוצעת מצבת יחידות הדיור הינה : 352 יח"ד.

הממוצע הארצי לגודל משק בית : 4 נפשות ליח"ד. סה"כ אוכלוסיית היעד : 1408 נפשות.

גודל שנתון : 2.5% = 35 נפשות.

פירוט יח"ד במושב במצב מאושר ובמצב מוצע

1. סיכום מצב קיים ע"פ תכניות מאושרות :

מס' יח"ד נספרות				ייעוד
סה"כ מס' יח"ד	נחלות מפוצלות		מס' נחלות ע"פ תכנית מאושרת	נחלות
	מס' נחלות בפועל		מס' נחלות בפועל	
119	6		60	61
סה"כ מס' יח"ד	מס' יח"ד ע"פ תכנית מאושרת		מס' משקי עזר בפועל	משקי עזר
	מס' יח"ד ע"פ תכנית מאושרת		מס' משקי עזר בפועל	
15	15		16	15
סה"כ מס' יח"ד	שפוצלו ממשקי עזר		מס' יח"ד בפועל	מס' מגרשים ע"פ תכנית מאושרת
	שפוצלו ממשקי עזר		מס' יח"ד בפועל	
96	0		96	96
230	סה"כ מס' יח"ד הנספרות ביישוב ע"פ תכנית מאושרת			

2. סיכום התפלגות יח"ד ע"פ מצב מוצע :

סה"כ	מס' יח"ד נספרות			ייעוד
	ע"פ מצב מוצע		ע"פ תכנית מאושרת	
	תוספת יח"ד	ביטול יח"ד		
178	60 ²	1	119	נחלות
17	2	0	15	משקי עזר
157	61	0	96	מגורים א'
292	סה"כ יח"ד מוצעות ללא תוספת יח"ד שלישית בנחלה			
352	סה"כ כלל יח"ד המבוקשות (כולל יח"ד שלישית בנחלה)			

² תוספת יח"ד שלישית בנחלה.



שטחי הציבור העל יישוביים

התייחסות כללית לסוגי שירותי הציבור שמקבל המושב בתחום המועצה האזורית.

שירותי בריאות, תרבות וקהילה (מתנ"סים ומרכזי יום) וכן שירותי חינוך, ברמת בית סיפרית, ינתנו למושב במסגרת חוץ יישובית בתחום המועצה האזורית.

מצבת פונקציות ציבוריות בתחום היישוב עפ"י תכנית מוצעת

1. מבנים ומוסדות ציבור

השרות	משתמשים	שטח		הערות
		מכסות	קיים	מוצע
מעון	גיל 0-3 - 62 ילדים (ביקוש 60%)	4 כיתות (כ-1 ד')	1 מבנה של 2 כיתות תא שטח 93	1 מבנים של 2 כיתות תא שטח 93
גן ילדים	גיל 3-6 - 105 ילדים	4 כיתות גן - (כ-1.5 ד') ממוצע ילדים בכיתה - 30	1 מבנה של 2 כיתות תא שטח 93	1 מבנים של 2 כיתות תא שטח 93
מועדון נוער	308 בני נוער גיל 10-18 (ביקוש 80%)	בית נוער 1 בשטח 2 ד'	לא קיים	מבנה 1 תא שטח 93
מועדון לחבר	כלל הקהילה	מבנה 1	קיים מבנה תא שטח 93	במסגרת בית העם, אין צורך בתוספת
ספריה	כלל הקהילה	מבנה 1	קיים מבנה תא שטח 93	במסגרת בית העם, אין צורך בתוספת
משרדי הנהלה	כלל הקהילה	מבנה 1	קיים מבנה תא שטח 93	אין צורך בתוספת
מרכז/צרכנייה	250 מ"ר	1 ד' כולל חצר משק.	קיים מבנה תא שטח 93	אין צורך בתוספת
בית כנסת	351 נפשות ביקוש 25%	מבנה 1 בשטח 0.5 ד'	לא קיים	מבנה 1 תא שטח 93
מגרש משולב	כלל הקהילה	מגרשים פתוחים בשטח של כ-2 ד' בשטח של כ-2 ד'	קיימים מגרשים פתוחים בשטח של כ-2.1 ד'. תא שטח 93	אין צורך בתוספת
מגרשי משחקים	כלל הקהילה	כ-2 בהתאם למבנה היישוב	קיים מגרש משחקים בשטח של כ-0.5 ד'. תא שטח 93	מגרש משחקים בשטח כולל של כ-0.5 ד'. תא שטח 705/708
חדרי חוגים	כלל הקהילה	אין צורך	קיים מבנה תא שטח 93	במסגרת בית העם, אין צורך בתוספת
בריכת שחיה	כלל הקהילה	לכל 25,000 תושבים	קיים תא שטח 93	





בהתאם למדריך מנהל התכנון העדכני (מאי 2017), נדרשים כ 10.6 ד' להקמת מבנים לצורכי ציבור עבור 352 יח"ד. במצב המוצע לתכנית זו קיימים כ 34.7 ד' בייעוד מבני ציבור. בהתאם לכך השטחים המוקצים למבני ציבור מספקים את צרכי המושב בהתאם למספר יחידות הדיור המתוכננות בו.

2. שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים ציבוריים פתוחים מחושבים לפי 5 מ"ר לאדם.
1408 תושבים X 5 מ"ר = סה"כ נדרשים 7 דונם.
תכנית זו מציעה 11.4 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים.



שטחים ציבוריים המיועדים לספורט ונופש מחושבים לפי 3.5 מ"ר לאדם.
1408 תושבים X 3.5 מ"ר = 4.9 דונם.
תכנית זו מאפשרת הקמת מתקני ספורט ונופש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וכן בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים. שטחי כלל הייעודים המצויינים מעלה הנו 46.1 דונם.

3. שטחי מסחר

שטחי המסחר מחושבים לפי 0.5 מ"ר לאדם.
1408 תושבים X 0.5 מ"ר = 0.7 דונם.
התכנית מאפשרת הקמת שימושים מסחריים במסגרת תא שטח 93 (בייעוד מבנים ומוסדות ציבור) בהיקף של עד 1000 מ"ר.

סיכום :



תכנית זו מאפשרת עדופים של שטחי ציבור בכל התכנית וזאת על מנת שיוכל המושב לשמר או אופיו הכפרי בהתאם לצרכי ורצון המושב.

