

12.7.18  
7/37

4053007-33

1

זאב ברקאי - יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; גניבד-052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

04/05/2011

5

תכנית מס' חמ/5/76 - מבוא מודיעים  
נספח פרוגרמתי

מינהל התכנון והבנייה, תשס"ו: 1965  
5/76/מ  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17/6/18 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה טעונה אסור שר  
התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מינהל התכנון  
היקף פלילה סדונית

נבדק וניתן לאשר  
19.3.17  
17.6.18  
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום:  
מתכנן/ת המסו  
תאריך

הישוב הקהילתי מבוא מודיעים מצוי על דרך 443 מערבית למודיעין ומזרחית לכביש 6. הישוב מקבל שירותים מוניציפאליים מהמועצה האזורית "חבל מודיעים" ומאורגן בישובי "פועלי אגודת ישראל". בסוף שנת 2009 חיו בישוב 244 נפש. על פי התוכנית אמורים לחיות בישוב 220 משפחות כאשר על פי הנחות היסוד מדובר בכ - 1,210 נפשות, גידול של פי למעלה מחמש. האוכלוסייה בישוב היא בעלת הווי חיים חרדי ובאופן מיוחד בנוסח "חסידות קרליבך". על כן יש לצפות כי כל האוכלוסייה בישוב תהיה בעלת הווי חיים דומה. יתרה מזאת, הקהילה המתגוררת בישוב שואפת ליסד בישוב מוקד תרבותי - תורני ברוח חסידות קרליבך, מוקד אשר יכלול גם שטח לפעילות וגם אופציה לאכסון מבקרים מבחוץ, במיוחד לאור ההתמקדות בפעילות בימי חג ומועד וההכרח להלין מבקרים בימי חג.

2. פרוגרמה לצורכי ציבור

הפרוגרמה המוצגת להלן בנויה על בסיס הנחיות הפרוגרמאטיות שאושרו על ידי הממשלה בינואר 2001, הנחיות הכוללות מספר נפשות למשק בית, התפלגות האוכלוסייה לקבוצות גיל והצרכים בתחומי השירותים השונים כולל התרגום של צרכים אלה לקרקע ולשטחים מבונים. הנחות היסוד הן:

מינהל התכנון  
הוועדה המחוזית - מחוז מרכז  
04-07-2018  
נתקבל

- מספר נפשות למשק בית: 5.5 נפשות
- שיעור שנתון ילדים 3.2% לכל שכבת גיל
- הפרדה בשירותי החינוך בין בנים ובנות
- מוסדות חינוך לפי המקובל במערכת החינוך החרדית.

מוסדות חינוך

כאמור, קיימת הפרדה במערכת החינוך בין בנים ובנות החל מגן הילדים. מעון הילדים אינו מפריד בין בנים ובנות. בגלל גודל האוכלוסייה בה מדובר, הפרוגרמה התקנית, כפי שהיא מוצגת להלן, נראית "מוגזמת". כלומר צפוי שהכיתות תאוכלסנה בתת תקן. מעבר לכך בהחלט יתכן שבגלל גודל האוכלוסייה יחייב משרד החינוך קליטת תלמידים מישובים אחרים, או לחילופין, יחייב הסעה של ילדים בישוב לישוב אחר בתחומי המועצה על מנת להימנע מבנייה של מוסדות תכנון בגודל זה.

זאב ברקאי, יועץ כלכלי  
0454855-8  
ארלוזורוב 10/23  
ירושלים 92181  
טל. 02-5903443  
פ.ד. 052-2566380

21/3/2018

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

כמו כן חשוב לזכור, שהנחיות משרד החינוך בתחומים שונים מיועדים להבטיח איכות הוראה, כאשר איכות זו מחייבת בין השאר הבטחת שעות הוראה למורים כדי יצירת משרה מלאה. בגלל אי ודאות זו, הפרוגרמה בנויה על פי הנחות "מרחיבות".

**מעון ילדים:** על פי ההנחות לעיל יהיו בישוב 39 ילדים בשנתון. בהנחה ש – 70% מהילדים בקבוצת הגיל 0-2 יבקרו במעון, כלומר מדובר ב – 80 ילדים, בהנחה שבממוצע משתמשים 20 ילד בכיתה מדובר ב – 4 כיתות. על פי היחסים המקובלים מדובר בשטח קרקע של כ – 1.5 עד 2.0 דונם והשטח הבנוי מסתכם בכ – 600 מ"ר לערך.

#### **חינוך בנים:**

**גני ילדים:** על פי ההנחה שמחצית הילדים בנים, מדובר ב – 20 ילדים בשנתון, ובגן הילדים ילמדו בנים בקבוצת הגיל 3-4, כלומר מדובר ב – 40 בנים. על פי הכללים יש להניח 30 ילד בכיתה גן; אולם על אף זאת אנו מציעים להקצות קרקע לשתי כיתות גן, כלומר מגרש של 1 דונם והשטח הבנוי יהיה כ – 250 מ"ר.

**תלמוד תורה:** הילדים בקבוצת הגיל 5-13 לומדים ב"תלמוד תורה". על פי הכללים לומדים 30 ילד בכיתה בקבוצת הגיל 5, ואילו בני 6-13 לומדים 20 תלמידים בכיתה. מספר הבנים בקבוצת הגיל 5-13 מסתכם לכדי 180 ילדים. בגלל גודל השנתון (20 ילד בשנתון) מדובר על 9 כיתות, כיתה לשנתון. המגרש אמור להסתכם בכ – 3 דונם, כיוון שכיתה לגיל 5 מחייב חצי דונם ואילו 8 הכיתות האחרות רק 0.3 דונם. ישיבה קטנה: קבוצת הגיל 14-17 כוללת 80 ילדים, כלומר 4 כיתות, כיתה לשכל שכבת גיל. שטח המגרש המתחייב הוא 450 מ"ר לכיתה, כלומר 1.8 דונם. השטח הבנוי מסתכם בכ – 105 מ"ר לכיתה, כלומר כ – 420 מ"ר.

#### **חינוך בנות:**

**גני ילדים:** ברמת הגן, מקובל שבנות בקבוצת הגיל 3-5 לומדות בגן, כלומר מדובר בשלוש שכבות גיל, במקרה זה מדובר ב – 60 בנות. בהנחה שכל כיתה אמורה לאפשר ל – 30 בנות, מדובר בשתי כיתות גן, במגרש של 1 דונם, ובשטח בנוי של 250 מ"ר.

**בית ספר יסודי:** בבית הספר היסודי לומדות בנות בקבוצת הגיל 6-13, כיתות א' – ח'. על פי ההנחות מדובר ב – 160 בנות, 20 תלמידות בכיתה. על אף שהתקן קובע 30 תלמידות בכיתה, אנו ממליצים להקצות 4 דונם לבית הספר היסודי וחשטח הבנוי אמורה להסתכם בכ – 500 מ"ר. **בית ספר תיכון:** התיכון נותן מענה לתלמידות בקבוצת הגיל 14-17, 4 שכבות גיל. במקרה שלנו מדובר ב – 80 תלמידות, 20 תלמידות בכיתה. על אף קיום התקן ל – 30 תלמידות אנו מציעים ליישם את התקן כך שיידרש מגרש של 3.0 דונם, והשטח הבנוי אמור להסתכם בכ – 700 מ"ר.

#### **מוסדות דת**

בקבוצת המוסדות האלה כלולים בתי כנסת ומקוואות טהרה.

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

**בית כנסת:** על פי ההנחיות יש להבטיח 0.4 מ"ר בית כנסת לכל נפש. בנקרה של מבוא מודיעים מדובר בבית כנסת בשטח של כ- 500 מ"ר. בהנחה שבית הכנסת מחייב חצר אנו ממליצים על הקצאת מגרש בשטח 1 דונם ליעוד זה.

**מקוואות טהרה:** בקהילה חרדית מרוחקת מומלץ להקצות שטח למקווה טהרה לנשים ומקווה טהרה לגברים. על פי ההנחיות אין התכנית אמורה להקצות מגרש ליעוד זה ועל כן הפתרון הוא במגרש ציבורי אחר. ניתן להקצות מקווה טהרה לנשים בשילוב עם מעון ילדים ואילו מקווה הטהרה לגברים ניתן לשלב עם בית כנסת.

בכל מקרה השטח הבנוי של כל מקווה טהרה נאמד בכ- 110-120 מ"ר בלבד, כך שלכאורה לא נראית בעיה תכנונית בהקצאה לעיל.

### מוסדות תרבות חברה וקהילה

בגלל הגודל של האוכלוסייה יש להקצות מגרש אחד, רצוי בצמידות לבית הספר, מגרש אשר יכול מבנה למזכירות הישוב, לחלל התכנסות בשטח של כ- 200 מ"ר בו ניתן יהיה לכנס אסיפה של הציבור, לפעילות קהילתית וכדומה.

חשוב לציין שחלק מהפעילות הקהילתית – חברתית מתבצעת בבית הכנסת, וחלק מהפעילות יכול להתבצע במבנה בית הספר.

הערות	שטח בנוי (מ"ר)	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	ילדים	קבוצת גיל	
	595	2.0	1	4	81	116	0-2	מעון בנים
	250	1.0	1	2	40	40	3-4	גן ילדים
	805	2.9	1	9	180	180	5-13	ת"ת
לא יוקם, יתפקד באזור	500	2.0	1	4	80	80	14-17	ישיבה
								<b>בנות</b>
	250	1.0	1	2	60	60	3-5	גן ילדים
	1000	4.0	1	8	160	160	6-13	יסודי
לא יוקם, יתפקד באזור	700	3.0	1	4	80	80	14-17	תיכון
	<b>3,505</b>	<b>15.9</b>	<b>7</b>	<b>33</b>	<b>681</b>			<b>סך חינוך</b>
	485	1	2			1,210		בתי כנסת
	220	0	2					מקוואות
	220	1	1			220		מועדון חברתי
	<b>4,430</b>	<b>17.9</b>	<b>12</b>					<b>סך מבני ציבור</b>
		2.42						גן פנים שכונתי
		6.05						גן שכונתי
		<b>8.47</b>						<b>סך שצפים</b>
		<b>26.4</b>						<b>סך הפרשה לצורכי ציבור</b>

### שצ"פים ושטחים פתוחים

על פי המודד של 7 מ"ר לנפש, נדרש שטח כולל של 8.5 דונם. שטח זה יש לחלק כך שכ – 2.5 דונם יהיו בצמידות למגורים על מנת להבטיח נגישות למשפחות ביום-יום ובמיוחד לילדים הצעירים אשר יוכלו ליהנות מהגינה בקרבה פיסית לבית. מעבר לכך יש מקום לפתח גינה "שכונתית" בשטח של כ – 6 דונם אשר יכולה לתפקד גם כמקום התכנסות, בילוי של ציבור רחב יותר וכדומה. הקרבה ליער המשתרע על פני כ – 116 דונם מאפשר שימושים רבים לציבור ואף לציבור שאינו מתגורר בישוב.

### 3. שימושים סחירים שמוקצים על פי ערך הקרקע

הישוב ממוקם בצמידות לכביש 443 המוביל משפלת החוף לירושלים. כלומר הישוב נמצא על אחת הדרכים הראשיות הסלולות לרוחב המדינה ומחברות בין מרכז הארץ, נמל התעופה של ישראל והעיר ירושלים. הישוב הוא ייחודי בהיותו המוקד היחיד בארץ לקהילות "קרליבך" בעולם. שני משתנים אלה ניתנים למינוף על ידי חיזוק המוקד למשיכת עוברי דרך מצד אחד, ותלמידים ומעריצי הרב וציבור מתעניין בתרבות ייחודית זו להגיע ולבקר בישוב, בין אם לזמן קצר או לזמן ארוך יותר. על כן מאפשרת התוכנית המוצעת זכויות בנייה עסקית מעבר לצרכים של האוכלוסייה הצפויה להתגורר בישוב. חשוב לציין שקהילות דתיות מקיימות אירועים וכינוסים לרגל אירועים שונים כגול הכנסת ספר תורה לבית כנסת או ישיבה, טכט וזסמכח של בוגרי ישיבה גדולה, טכס סיום קריאת התורה וכדומה. לאירועים כאלה הן קרובי משפחה והן ציבור מתעניין לאור הייחודיות של הקהילה המתגוררת בישוב. מכיוון שציבור זה אינו נוסע בשבתות וחגים, והאירועים קורים גם בשעות הערב, הכרח להבטיח פוטנציאל אכסון למבקרים אלה. מתקן אכסון של כ – 100 חדרים אשר ייבנה על התקנים של משרד התיירות יבטיח כי המיזם יהיה בסטנדרט מספק ויאפשר אכסון מבקרים הן ישראלים והן זרים. מבקרים בישוב, הן לזמן קצר והן למספר ימים מחייב קיומם שירותים שונים הרבה מעבר לצרכים הנובעים מ – 220 משקי בית. התכנית מציעה 2 מגרשים ליעודים מהסוג שהוצג לעיל. מגרש 300 מיועד לפעילויות ספורט ונופש פעיל בשטח קרקע של 4 דונם. השימושים המותרים הם בריכה מקורה ומתקנים נילווים המתחייבים מפעילות בריכה כמו שטחי שיזוף, חדרי הלבשה, מחסן לציוד וכדומה ומזנון בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר שטח עיקרי. מגרש 350 מיועד ל" מסחר, תעשייה ומלאכה קלה" והמאפשר שימושים סחירים שונים החל משירותי בריאות וכלה בבתי מלאכה. כמו כן מגדיר התקנון כי השטח למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר שטח עיקרי.

0

זאב ברקאי – יועץ כלכלי; ארלוזורוב 10 ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל zevbar@012.net.il

כפי שצוין לעיל קיים הרעיון של ביסוס הישוב כמוקד מרכזי בישראל של "קהילות קרליבך" בארץ ובעולם. תפעול של מרכז כזה מחייב בין השאר פוטנציאל בינוי של מתקני שירות תרבותיים הן לאמנים והן לתערוכות, הן ללימוד בציבור והן להתכנסויות של קהלים גדולים יחסית. מעבר לפעילות זו, ניתן כפעילות משנית לקיים שירותי דרך לציבור המשתמשים בכביש 443 אשר עשויים להיות מעוניינים בביקור באזור ייחודי או להפסקה קצרה במקום מיוער ונוף טבעי.