

תכנית מתאר מס' 456-0483263

מושב קדרון



אוקטובר 2020

מסמך פרוגרמטי



פרוגרמה לשטחי ציבור

1. נתוני רקע לפרוגרמה

1.1 מבוא

קדרון הוא מושב באזור השפלה, הממוקם צפונית ומזרחית לגדרה, לאורך גדתו הדרומית של נחל שורק. המושב משתייך לתנועת המושבים ומשויך מוניציפלית למועצה האזורית ברנר.

המושב הוקם בשנת 1949 בשטחים החקלאיים של הכפר הערבי הנטוש קטרה על ידי קבוצת עולים מיוגוסלביה, אליהם נוספו גם עולים מהונגריה ורומניה, רובם הגיעו עד 1953. מייסדי המושב שוכנו בתחילה בצריפים בשולי המושבה גדרה ולאחר כשנה עברו למקום הקבע הנוכחי.

בעקבות השינויים בסדרי חקלאות בארץ, כיום רוב תושבי קדרון מתפרנסים מעבודות חוץ, ומספר החקלאים המקצועיים קטן. כל אדמות המושב מעובדות.

החל משנות ה-70 הצטרפו לקדרון חברים שאינם מהמייסדים, בני מושבים קיבוצים וערים מרחבי הארץ. תכנית מתאר למושב קדרון 456-0483263, בשטח כולל של כ- 5,132 דונם, כוללת שינויים בזכויות הבנייה ותוספת יחידה שלישית בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות התקפות.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות בגודלן המאושר בתכניות תקפות

לאחר אישור התכנית יהיו במושב קדרון יחידות דיור מפורט להלן:

136 נחלות כפול 3 יח' בנחלה = 408 יח"ד.

45 משקי עזר כפול 2 יח' בכל משק עזר = 90 יח"ד.

140 מגרשי הרחבת המושב כפול יח' אחת = 140 יח"ד.

סה"כ 638 יח"ד.

בנוסף, 136 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר בנחלות – יחידות הצמודות לאחד המבנים לנחלה מיועדות להורי חברי המושב ואינן נספרות בלוח 2 בתמ"א 1/35 ב'.

מטרת פרוגרמה זו היא, לבחון את הצרכים לשטחי מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בעקבות הוספת האוכלוסייה בתנאי יישום מלא של התכנית שבנידון והשוואתם למצאי של שטחי ציבור הקיימים בתחום התכנית וביישובים הקרובים בכללם, מוסדות חינוך, קהילה, דת, שירותים עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.

1.2 שימושי קרקע ציבוריים

המושב פעיל מאוד מבחינה חינוכית, שכן הוא משמש מרכז החינוך עבור מועצה אזורית ברנר. במושב פועלים גנים המשרתים את תושבי האזור ובית ספר יסודי 'בית אור' המשרת את יישובי המועצה האזורית ברנר. מרבית בני הנוער במושב לומדים את לימודיהם התיכוניים ב"תיכון אזורי ע"ש יח. ברנר" בקיבוץ גבעת ברנר. בנוסף לכך במושב ישנה מרפאה, מועדון נוער ובית עם, מועדון ותיקים, בית כנסת, בניין מזכירות, מגרשי משחקים לילדים ונוער, בריכת שחייה ובית עלמין.



ETHOS
אגודת תכנות וסביבה

1.2.1 ניתוח מצב קיים במושב קדרון

עפ"י נתוני הלמ"ס, בשנת 2016 מנתה אוכלוסיית המושב 1,577 תושבים. מספר יחידות הדיור הקיימות בו הוא 502, מכאן שגודל משק בית הינו כ- 3 . המושב מתאפיין באוכלוסיה חילונית. שיעור הילדים בגילאי 0-17 במושב הוא כ- 35% וגודל שנתון ממוצע עומד על 1.94%.

2. חישוב פרוגרמה

2.1. נתוני הבסיס

התכנית שבנדון כוללת סה"כ 638 יח"ד וגם 136 יח"ד קטנות הצמודות לנחלות המיועדות להורי חברי האגודה. בהנחות סבירות למאפייני המושב הנ"ל, הונח לצרכי החישוב גודל משק בית של 3.5 נפשות וגודל שנתון של 2.2% לאוכלוסייה החדשה וגודל משק בית של 1.5 נפשות וגודל שנתון של 0% ל-136 יח"ד המיועדות להורי חברי האגודה, מכאן שלאחר יישום מלא של התכנית אוכלוסיית המושב צפויה לגדול לכ- 2,260 נפשות.

2.2. לוח הקצאות קרקע נדרשות וקיימות במושב קדרון

בטבלאות שלהלן מוצגים לכל מערכת שירותים ציבוריים הקצאות הנדרשות על פי התדריך החדש ביחס לשטחים הקיימים. הנתונים מרוכזים לפי סוגי מוסדות ושירותים. בהמשך לטבלאות מופיעים ניתוח הנתונים, רשימה של המוסדות הציבור ביישוב וסביבתו ומפה עם סימון מוסדות הציבור במושב:

2.2.1. ניתוח פערים וחסרים ביישוב והשפעת התכניות שבנדון

סוג השירות	בסיס החישוב	מספר כיתות נדרש	דונם קרקע נדרש	מ"ר בנוי נדרש	קיים כיום בתחום התכנית והסביבה הקרובה	פער בין נדרש לקיים
מעון יום ופעוטון	3 שנתונים (30-50% ביקוש) 3 כיתות גיל מהוות יחידת הפעלה אחת 147 מ"ר לשלושת הכיתות הראשונות ו- 125 מ"ר לכל כיתה נוספת 50 מ"ר לחצר משחקים ו- 20 מ"ר לחצר/מרפסת לגילאי 0-1	3 לגילאי 0-1 1 לגילאי 1-2 1 לגילאי 2-3	1	כ- 690 מ"ר + 100 מ"ר חצר + 60 מ"ר חצר/מרפסת	לא קיים	5 כיתות
גני ילדים	3 שנתונים (100% ביקוש) 30 ילדים לכיתה 0.5 ד' לכיתה 130 מ"ר בנוי לכיתה 200 מ"ר למרפסת	5	2.5	650 מ"ר בנוי + 1,000 מ"ר לחצר/מרפסת	5 כיתות	0 כיתות
בי"ס יסודי	6 שנתונים (100% ביקוש) 27 תל' לכיתה 0.5 ד' לכיתה 150 מ"ר בנוי לכיתה	11	5.8	1,800	26 כיתות + 2 כיתות חינוך מיוחד 12.3 ד' קרקע	15 כיתות + יסודי
בי"ס על יסודי	6 שנתונים (100% ביקוש) 27 תל' לכיתה 0.75 ד' לכיתה 215 מ"ר בנוי לכיתה (לבי"ס בן 30 כיתות)	11	8.8	2,580	בית ספר על יסודי אזורי "ברנר", הנמצא בקיבוץ גבעת ברנר	11 כיתות על יסודי***
שירותי דת, בריאות, תרבות וקהילה	200 מ"ר למרפאה מקומית 1,000 מ"ר לבית כנסת גדול 150 מ"ר למועדון נוער (לכ- 130 משתמשים)		2.5	1,350	מועדון נוער, בית עם, מועדון ותיקים, בית כנסת, מרפאה, מזכירות המושב. סה"כ כ- 11.8 ד' קרקע***	8.8 דונם + קרקע
שצ"פ	2.4 מ"ר/נפש למרחב סף בית 10 מ"ר/נפש כללי			5.5 ד' מרחב סף בית כ- 23 ד' ברמה כלל יישובית	32 ד'	לא נדרש

* ניתן לשלב מעונות יום בתחומי מוסדות ציבור ושטחים סחירים.

** תלמידי היישוב לומדים בבית ספר על יסודי אזורי "ברנר" בקיבוץ גבעת ברנר

*** שטחי המגרשים והתכסית של המוסדות חושבו על פי מדידה גרפית מהתצ"א.



2.3. שירותי חינוך

מהטבלה ניתן לראות שעבור אוכלוסייה של 2,060 נפשות (יש לציין שבחישוב לא נכללו 136 משקי בית של ההורים הצמודים לנחלות) ו-49 ילדים בשנתון ושיעור השתתפות של 50% יש צורך בהקצאה של מעון יום הכולל 3 כיתות לגילאי 0-1, כיתה אחת לגילאי 1-2 וכיתה אחת לגילאי 2-3. שטח המבנה הנדרש סה"כ כ- 690 מ"ר בנוי + 100 מ"ר לחצר ו- 60 מ"ר חצר/מרפסת.

כמו כן דרושות 5 כיתות גן בשטח כולל של 650 מ"ר שטח בנוי ו-1,000 מ"ר לחצר משחקים/מרפסת, 11 כיתות בייס יסודי בשטח של כ- 1,800 מ"ר בנוי על 5.8 דונם קרקע ו-11 כיתות, 8.8 דונם קרקע ו-2,580 מ"ר בנוי לחינוך על יסודי.

כיום בתחומי המושב ישנם: שלושה גני ילדים עם 5 כיתות סה"כ, בית ספר יסודי ממלכתי "אור קדרון", הכולל 26 כיתות ו-2 כיתות חינוך מיוחד וסה"כ 780 תלמידים, שחלקם מגיעים גם מיישובים סמוכים. נערי היישוב לומדים בבית ספר על יסודי אזורי "ברנר", הנמצא בקיבוץ גבעת ברנר ומשרת את יישובי המועצה האזורית ברנר.

2.4. דת בריאות וקהילה

מאחר והיקף תוספת האוכלוסייה בתכנית אינו עומד בסף כניסה לשירותים של בריאות, קהילה, דת כלל יישובי ורזרבה (העומד על לפחות 10,000 תושבים) לא נדרשת הקצאת קרקע עבור שירותים אלה. ביישוב חילוני בן כ- 2,260 נפשות ניתן לשלב מוסדות כגון בית כנסת, מרפאה, ומועדון נוער, את רובם ניתן לשלב עם מוסדות ציבור אחרים או בשטחים סחירים, וסה"כ שטח בנוי נדרש למוסדות אלה כ-1,350 מ"ר. כיום בתחומי המושב ניתן למנות מוסדות שירותי דת, בריאות וקהילה הבאים: בית כנסת מרכזי, בית עם ומועדון נוער, מרפאה מקומית, מועדון ותיקים, ומזכירות המושב. סה"כ מוקצים בתחומי המושב בתכנית קרוב ל-68 דונם לצרכי דת, בריאות וקהילה (מותרים שימושים נוספים בחלק מהיעודים), מעבר לנדרש.

2.5. שטחים פתוחים

על פי התדריך החדש, סך השטח למרחב הציבורי הפתוח בתחומי היישוב לא יפחת מ-10 מ"ר לתושב. מכאן שעבור האוכלוסייה החזויה יש צורך בסה"כ כ-26 דונם שטחים פתוחים הנגישים לציבור.

על פי התדריך החדש לשטחי ציבור, מרחב סף בית, שנועד לתת מענה לצרכים יומיומיים של אנשים למרחב ציבורי פתוח במרחק קצר מהבית, עומד על 3 מ"ר לתושב במרחק בנוי מתוכו 80% תשתית ירוקה, זאת אומרת לפחות 2.4 מ"ר שטחים פתוחים ירוקים לתושב. סך המכסה הכוללת של שטחים פתוחים בחישוב כלל יישובי היא 10 מ"ר לתושב. מכאן שעבור האוכלוסייה החזויה, יש צורך בכ-5.5 דונם שצ"פ ירוק למרחב סף בית ובכ- 23 דונם שטחים פתוחים הנגישים לציבור ברמה כלל יישובית.

התכנית מקצה בתחומה כ-32 דונם לשצ"פ בקרבה יחסית לבתי היישוב, על כן היא מייצרת עודף שצ"פ של כ- 26.5 דונם ביחס לנדרש לאוכלוסייה החזויה ביישוב ברמת מרחב סף בית ועודף של כ- 9 דונם לנדרש ברמה הכלל יישובית.



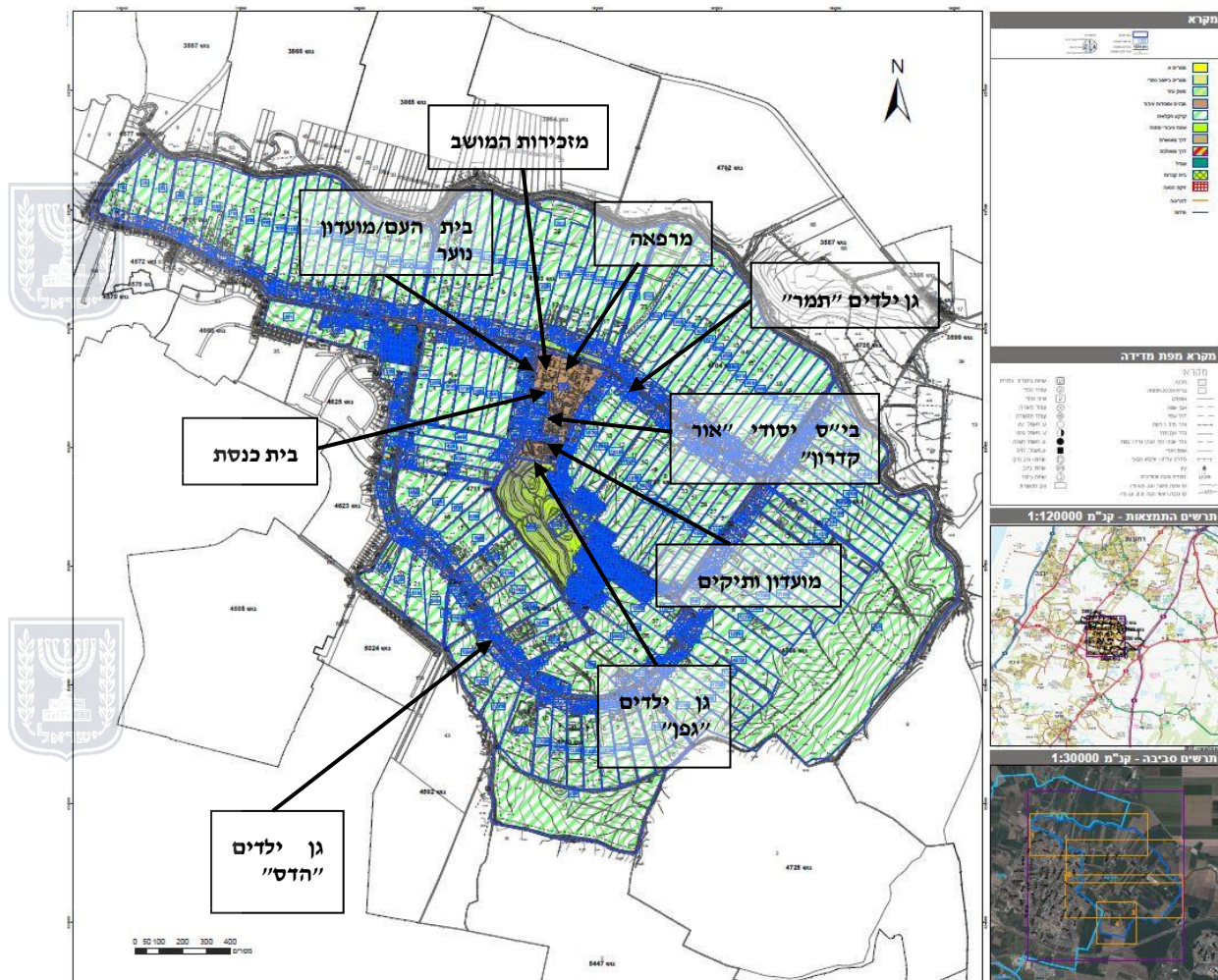
3. רשימת מבני הציבור הקיימים בסביבת התכנית

מס'*	שימוש למבנה	כתובת	שטח מגרש* (דונם)	מספר כיתות
א. חינוך				
1	גן ילדים "תמר"	רח' הדר		2 (33 ילדים)
2	גן ילדים "הדס"	רח' הגפן	3.2	2 (34 ילדים)
3	גן ילדים "גפן"	רח' האגס	5.2	1 (25 ילדים)
סה"כ גני ילדים ומעון			8.4	5
4	בית ספר ממלכתי "אור קדרון"	רח' האגס	12.3	26 + 2 ח"מ
סה"כ חינוך יסודי			12.3	26 + 2 ח"מ
ב. שירותי דת, קהילה וכלל יישובי				
5	מרפאה	רח' הדר	1.6	
6	בית העם ומועדון נוער (כולל מגרש ספורט)	רח' הדר	5	
7	מועדון ותיקים	רח' האגס	1.5	
8	מזכירות המושב	רח' הדר	2.2	
0	בית כנסת מרכזי		1.5	
סה"כ דת וקהילה וכלל יישובי			11.8	

* שטח המגרשים של המוסדות חושב בקירוב לפי מדידה גרפית מהתצ"א.



4. מיפוי שירותים קיימים בשטח התכנית



5. סיכום והמלצות

מטרת הפרוגרמה הזו היא, לבחון את הצרכים לשטחי מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בתנאי יישוב התכנית שבנדון והגידול הצפוי באוכלוסייה.

תכנית מתאר למושב קדרון 456-0483263, כוללת סה"כ 638 יח"ד בנחלות ובמשקי עזר ובנוסף להן 136 יח"ד קטנות בגודל 55 מ"ר הצמודות למבנים בנחלות, המיועדות להורים של חברי המושב.

לצורך חישוב פרוגרמה למוסדות חינוך לא נספרו יח"ד הקטנות המיועדות להורי חברי המושב והוא התבסס על אוכלוסיה כוללת של 2,060 תושבים חדשים ו-49 ילדים בשנתון. החישוב עבור השירותים האחר התבסס על צפי אוכלוסיה של כ-2,260 נפשות.

בהתאם לנתונים אלה התקבל, שלאחר יישוב מלא של התכנית עבור האוכלוסייה החזויה **יש צורך בהוספת מעון יום הכולל כיתה אחת לגילאי 2-3, כיתה אחת לגילאי 1-2 ו-3 כיתות לגילאי 0-1. כמו כן יש צורך ב-5 כיתות גן ילדים, ב-11 כיתות חינוך יסודי וב-11 כיתות חינוך על יסודי.** כיום בתחומי המושב ישנם: שלושה גני ילדים עם 5 כיתות סה"כ (לא כולל פרטיים), בית ספר יסודי ממלכתי "אור קדרון" הכולל 26 כיתות ו-2 כיתות חינוך מיוחד וסה"כ 780 תלמידים ממוצע של 28 תלמידים לכיתה) ומכאן **שכבר כיום הבית ספר נמצא קרוב לתפוסה מלאה.** נערים ונערות המושב לומדים בבית ספר על יסודי אזורי "ברנר", הנמצא בקיבוץ גבעת ברנר והמשרת את יישובי המועצה האזורית ברנר. יש לציין שהמועצה האזורית ברנר אחראית על שילוב התלמידים במוסדות החינוך העל יסודיים בתחומיה ויש לתת מענה לכיתות החסרות בתחומי מוסדות אחרים במועצה גם אם הם מרוחקים יותר.

מבחינת שירותי קהילה, דת וכלל יישובי, מכיון שתוספת האוכלוסייה הצפויה אינה עומדת בתנאי סף כניסה למרבית שירותים אלה (10,000 תושבים), לא נדרשת הקצאת קרקע עבור השירותים הנ"ל. כיום בתחומי המושב ניתן למנות מוסדות שירותי בריאות וקהילה הבאים: בית העם ומועדון נוער, מרפאה מקומית, בית כנסת מרכזי, מועדון ותיקים, ומזכירות המושב. ליישוב בן כ-2,260 נפשות נדרשים כ-1,350 מ"ר בנוי ו-2.5 דונם קרקע לשירותים אלה, סה"כ שטח המוסדות הקיימים ביישוב עונה ואף עולה על הנדרש, מכאן **שאינ צורך להצות קרקע נוספת לשירותי קהילה במושב.**

בנוסף לכל זאת יש לציין שתאי שטח מס' 302 ו-303 הנמצאים במרכז היישוב ושטחם הוא כ-37 דונם, מאפשרים הקמה והרחבה של מבני ציבור נוספים שכן רוב התכסית בהם פנויה.

32 דונם של שצ"פ המוצעים בתכנית, מייצרים עודף של כ-26.5 דונם ביחס לנדרש לאוכלוסייה החזויה ביישוב ברמת מרחב סף בית ושל כ-9 דונם ברמה הכלל יישובית (לפי המצוין בתדריך הקצאות שטחים לצרכי ציבור (2.4 מ"ר שצ"פ מרחב סף בית לתושב, 10 מ"ר שצ"פ לתושב ברמה הכלל יישובית).

לסיכום, שבתנאי יישוב מלא של התכנית שבנדון, יש צורך בהוספת מעון יום הכולל כיתה אחת לגילאי 2-3, כיתה אחת לגילאי 1-2 ו-3 כיתות לגילאי 0-1. בית הספר היסודי "אור קדרון" משרת גם יישובים שכנים וקרוב היום לתפוסה מלאה (וכלל 28 כיתות, 4 יותר מהמומלץ על ידי משרד החינוך), יש לציין שהאחריות על הפנית התלמידים לבתי הספר היא בידי המועצה האזורית ברנר. מוסדות הבריאות והקהילה הקיימים כיום במושב מספקים את הנדרש עבור אוכלוסייה של כ-2,260 נפש ושטחי השצ"פ המוצעים בתכנית עודפים את הנדרש על פי ההקצאות המצוינות בתדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור.