

תכנית מתאר מס' 424-0594143



מושב כפר טרומן



אפריל 2019 (עדכון)
נובמבר 2020

מסמך פרוגרמתי



אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ

רח' אלכסנדר ינאי 3 א.ת. סגולה פתח תקווה 4927703 | טל': 03-7503636 | פקס: 03-7503660
www.ethos-group.co.il | office@ethos-group.co.il





ETHOS
אדריכלות תכנון וסביבה



תוכן עניינים

1. פרוגרמה לשטחי ציבור 3

1.1. נתוני רקע לפרוגרמה

1.1.1. מבוא

1.1.2. מצב קיים

1.2. חישוב פרוגרמה

1.2.1. נתוני הבסיס

1.2.2. לוח הקצאות קרקע נדרשות וקיימות במושב כפר טרומן

1.2.3. שירותי חינוך

1.2.4. דת בריאות וקהילה

1.2.5. שטחים פתוחים

1.3. סיכום והמלצות

3

3

4

4

4

5

5

6

6

7



1. פרוגרמה לשטחי ציבור

1.1. נתוני רקע לפרוגרמה

1.1.1. מבוא

כפר טרומן הינו מושב הנמצא במישור החוף, כשלושה ק"מ ממזרח לנמל התעופה בן גוריון. עפ"י נתוני הלמ"ס (משנת 2017), אוכלוסיית המושב עומדת על - 877 תושבים המתגוררים, על פי נתוני המושב, ב- 240 יח"ד.



המושב נוסד בשנת 1949 בידי חיילים משוחררים יוצאי הפלמ"ח מחטיבת הראל, על כן שמו המקורי של המושב היה בני הראל אך לאחר תקופה קצרה שונה שמו לכפר טרומן כמחווה לנשיא האמריקאי אשר תמך בהקמת המדינה. היישוב משתייך לתנועת המושבים ונמצא תחת ניהולה של מועצה אזורית חבל מודיעין.

על פי מזכירות כפר טרומן, במושב קיימים השירותים הבאים: בית כנסת, מקווה, מזכירות, בית עם ומועדון, מגרשי ספורט (כדורסל וכדורגל) וצרכנייה.

תכנית המתאר למושב 424-0594143 כוללת שינויים בזכויות בנייה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלות ובמשקי העזר, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף כל בעלי הזכויות בנחלות.



התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר התכניות תקפות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

בכל הנחלות ומשקי העזר סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית. התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו הכחול.

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע, הוראות הבנייה, קווי הבניין וזכויות הבנייה בכל הייעודים. בנוסף, התכנית מסדירה את רצועת קו מקורות – המוביל הארצי על פי תכניות מאושרות ומתחם למסחר ותעסוקה בכניסה למושב.

לאחר אישור התכנית יהיו במושב כפר טרומן יחידות דיור כמפורט להלן:

69 נחלות כפול 3 יח"ד בנחלה = 207 יח"ד.

4 משקי עזר כפול 2 יח"ד בכל משק עזר = 8 יח"ד.

9 יח"ד לפי גז/40/1 כפול יח"ד אחת = 9 יח"ד.

43 יח"ד בהרחבת המושב לפי תכנית גז/40/9 כפול יח"ד אחת = 43 יח"ד.

26 יח"ד בהרחבת המושב לפי תכנית גז/40/7 כפול יח"ד אחת = 26 יח"ד.

סה"כ 293 יח"ד מתוך 300 יח"ד בלוח 2 – תמ"א 1/35.

בנוסף, 69 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר בנחלות – יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה – אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.



מטרת הפרוגרמה היא בחינת הצרכים לשטחי מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בעקבות הגידול הצפוי באוכלוסייה בתנאי יישום מלא של תכנית המתאר למושב והשוואתם למצאי של שטחי ציבור הקיימים בתחום התכנית. הפרוגרמה הוכנה בהתאם למדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור שפרסם מנהל התכנון ביולי 2016 (להלן: התדריך).

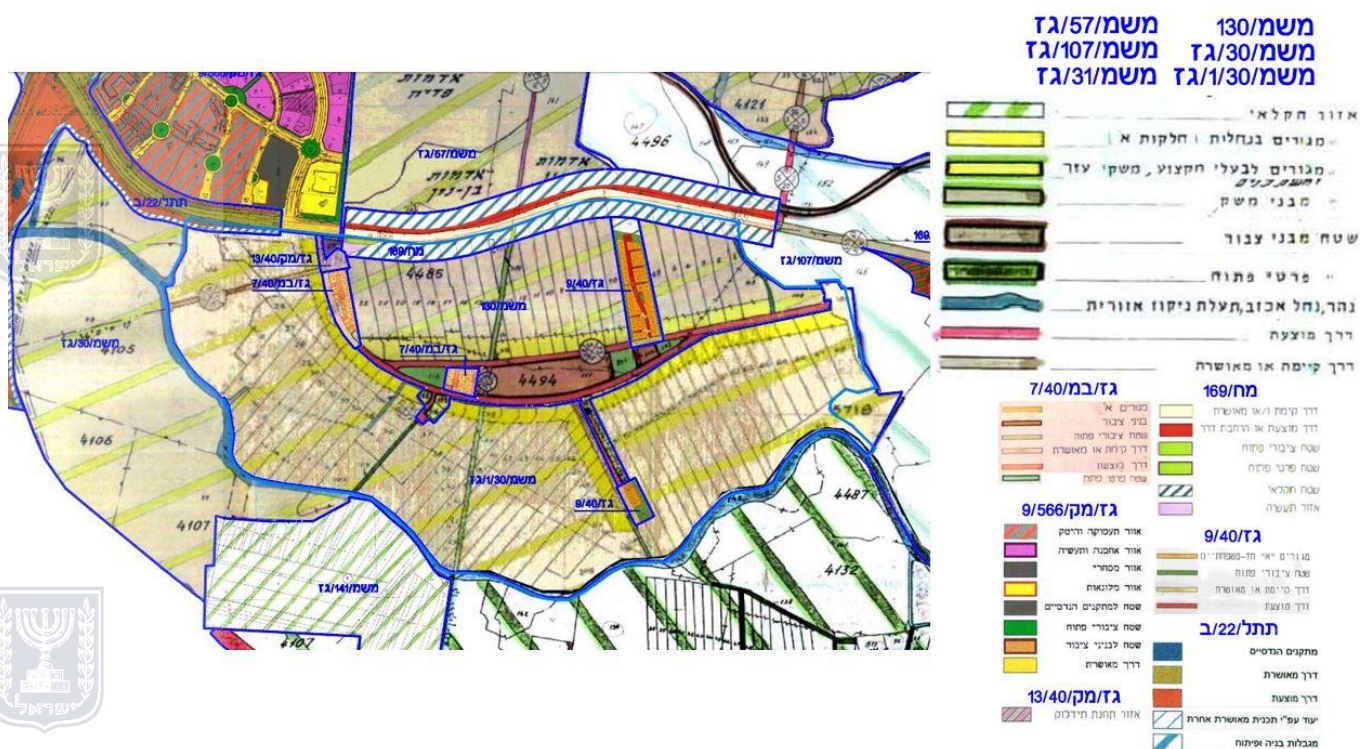
1.1.2 מצב קיים

1.1.2.1 ניתוח מצב קיים במושב כפר טרומן

עפ"י נתוני הלמ"ס (משנת 2017), אוכלוסיית המושב עומדת על - 877 תושבים המתגוררים, על פי נתוני המושב, ב-240 יח"ד. מכאן שגודל משק בית ממוצע במצב הקיים הינו 3.65. המושב מתאפיין באוכלוסייה יהודית כללית ושיעור הילדים בגילאי 0-17 במושב הוא כ- 32%, על כן, גודל שנתון ממוצע עומד על 1.9% כיום ביישוב קיימים מוסדות ציבור שונים כדלקמן: בית כנסת, מקווה, מזכירות, בית עם ומועדון, מגרשי ספורט (כדורסל וכדורגל) וצרכנייה.

להלן תרשים המציג את התכניות המאושרות בסביבת התכנית המוצעת:

תרשים 1 – תכניות מאושרות בסביבת המושב כפר טרומן



1.2 חישוב פרוגרמה

1.2.1 נתוני הבסיס

התכנית שבנדון מוסיפה למצב המאושר 73 יח"ד כאשר סך יחידות הדיור המאושרות יעמדו על 293 יח"ד, ללא התחשבות ביחידות דיור אשר אינן נספרות במסגרת לוח 2 בתמ"א 35. לצורך חישוב הפרוגרמה לאוכלוסייה העתידית, הונח, בהתחשב בגודל משק הבית הקיים וב"כללי האצבע" המופיעים

בתדריך, גודל משק בית של 3.7 נפשות וגודל שנתון של 2.2%. מכאן שלאחר יישום מלא של התכנית אוכלוסיית המושב צפויה לגדול בכ-270 נפש לכ-1,147 נפשות.

1.2.2. לוח הקצאות קרקע קיימות ונדרשות במושב

בטבלה שלהלן מוצגות ההקצאות הנדרשות לכל מערכת שירותים ציבוריים, על פי התדריך, ביחס לשטחים הקיימים. הנתונים מרוכזים לפי סוגי מוסדות ושירותים:

1.2.2.1. ניתוח פערים וחסרים ביישוב והשפעת התכניות שבנדון

סוג השירות	בסיס החישוב	מספר כיתות נדרש	קרקע נדרשת (בדונם)	פירוט קרקע נדרשת	קיים ומאושר כיום בתחום התכנית והסביבה הקרובה	פער בין הנדרש לקיים ביישוב
מעון יום ופעוטון	3 שנתונים (30-50% ביקוש) 3 כיתות - 147 מ"ר לכיתה 75 מ"ר לחצר משחקים או 40 מ"ר למרפסת/גינה בתינוקיה.	3	0.63	440 מ"ר בנוי + 150 מ"ר לחצר משחקים + 40 מ"ר למרפסת/גינה	מעון יום אחד.	שתי כיתות (מעון יום ופעוטון).
גני ילדים	3 שנתונים (100% ביקוש) 30 תל' לכיתה 130 מ"ר בנוי לכיתה 200 מ"ר לחצר לכיתה	3	0.99	390 מ"ר בנוי + 600 מ"ר לחצר	שתי כיתות.	כיתה אחת.
בתי ספר (יסודי/ חטיבה/ תיכון)	על פי מזכירות המושב, תלמידי בתי הספר, החל מכיתה א', לומדים במוסדות חינוך אזוריים – בית ספר יסודי במושב בני עטרות, חטיבה ותיכון במועצה המקומית שוהם.					
שירותי דת, בריאות, תרבות וקהילה	במושב קיים בית כנסת, מקווה ושני מועדונים המשמשים את צרכי הקהילה. יתר השירותים מסופקים על ידי המועצה האזורית חבל מודיעין בתחומי המועצה או בהסכמים עם רשויות מקבילות.					
שצ"פ	כלל הקצאה: 10 מ"ר/נפש למרחב סף בית (ע"פ מדד טביעת הרגל הציבורית המובא בתדריך), 10 מ"ר/נפש למרחב הציבורי הפתוח הכלל יישובי	שצ"פ במצב המוצע: 26.37 דונם (בכל תחום המושב). שצ"פ במצב מאושר: 45.73 דונם (בכל תחומי המושב)		גודל השצ"פ במצב המאושר עומד בכלל ההקצאה הנדרש על פי התדריך.		

1.2.3. שירותי חינוך

על פי מידע ממזכירות המושב, כיום פועלים בתחומי היישוב שירותי חינוך לגיל הרך (מעון יום ושני גני ילדים) ויתר שירותי החינוך מסופקים על ידי המועצה האזורית חבל מודיעין.

בהתאם לכך ועל פי הטבלה שלעיל, לעת מימוש המצב המוצע נדרשת הקצאת שלוש כיתות לימוד נוספות (פעוטון, מעון יום וגן ילדים). יתר שירותי החינוך מסופקים על ידי המועצה האזורית ועל כן לא אותרו בהם פערים.

סך השטח הכולל הנדרש בהיבט זה לצורך עמידה בדרישות התדריך הוא: 1,620 מ"ר (830 מ"ר לבינוי ו-790 מ"ר לחצרות וכד').

1.2.4 דת בריאות וקהילה

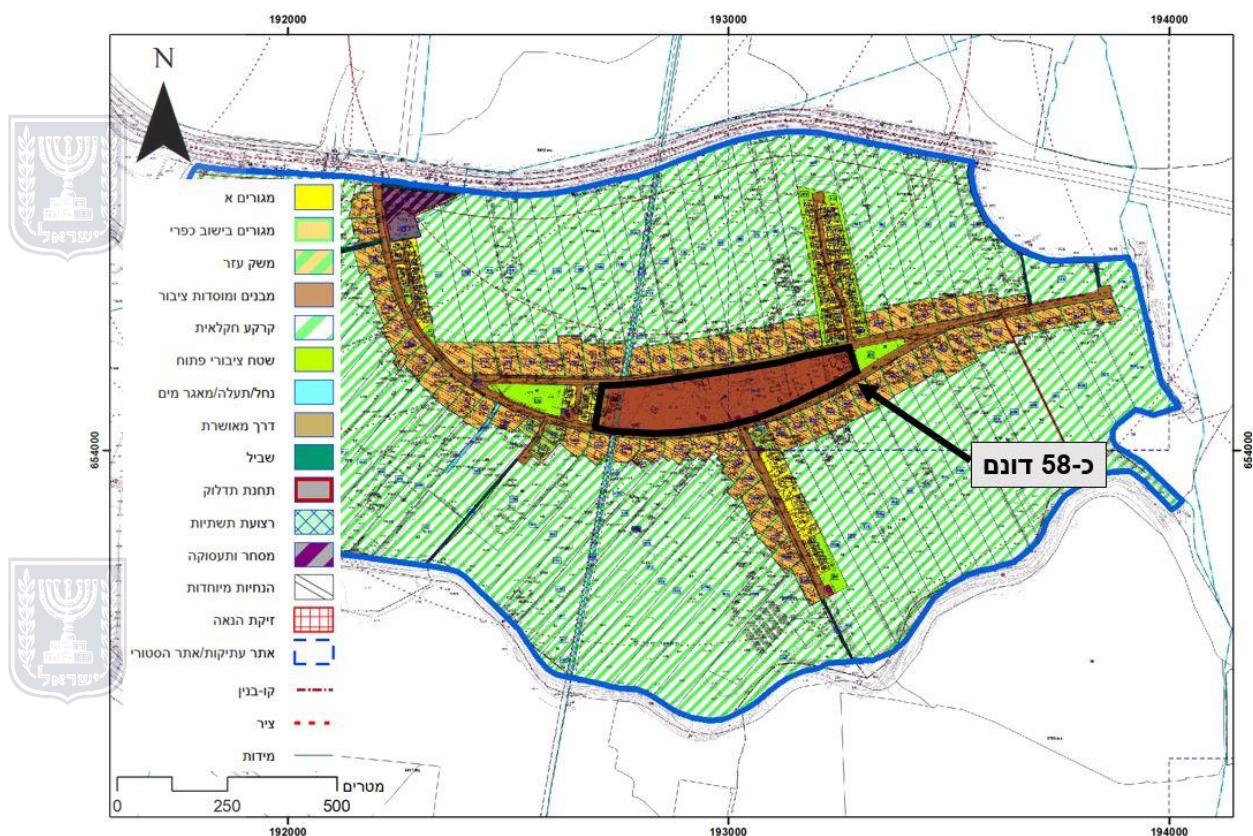
על פי התדריך, יישוב כפרי נדרש לספק מענה למוסדות ציבור בסיסיים כגון מעון יום, גני ילדים ומבנה לצרכי פעילות קהילתית בהיקף מינימלי. שירותים נוספים יינתנו בתחום המועצה האזורית.

כיום בתחומי המושב ניתן למנות מספר מבנים העונים על הדרישה למוסדות ציבור בסיסיים וביניהם: בית כנסת, מקווה, מעון יום, גני ילדים, מזכירות, בית עם ומועדון, מגרשי ספורט (כדורסל וכדורגל) וצרכנייה. על פי מידע ממזכירות המושב, מוסדות אלה עתידים לענות על הביקוש למוסדות ציבור גם במצב המוצע, למעט הפער שהובא לעיל בנושא מוסדות החינוך לגיל הרך.

בנוסף, התכנית המוצעת מקצה כ-58 דונם למבנים ומוסדות ציבור (פי שלושה ויותר מדרישות התדריך, על פי אומדן טביעת הרגל הציבורית) כך שבמידת הצורך, יהיה באפשרות המושב להוסיף מבני ציבור נוספים.

להלן תרשים המציג את מיקום וגודל ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בתכנית המוצעת:

תרשים 2 – שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור



1.2.5 שטחים פתוחים

לצורך הערכה עקרונית של היקף השטחים הפוטנציאליים הנדרשים לצרכי ציבור בהיבט המרחב הציבורי הפתוח (סף הבית בלבד), נעשה שימוש באומדן טביעת הרגל הציבורית שמייצר משק בית בודד. על פי אומדן זה, נדרשת הקצאת מרחב ציבורי (סף בית) בגודל של 10 מ"ר לתושב. כלומר, גודל המרחב הציבורי

הנדרש במצב המוצע, על פי האוכלוסייה החזויה, הוא 11.47 דונם. מכיוון שבתכנית המוצעת, סך השצ"פים הינם בגודל של כ-26 דונם, קיימת עמידה בכלל הקצאה זה. סך השצ"פים המוצעים תואמים גם לכלל הקצאת מרחב ציבורי פתוח עירוני העומד גם הוא על 10 מ"ר לתושב, בכל היישוב.

1.3. סיכום והמלצות

בתנאי יישום מלא של תכנית מתאר 424-0594143, מושב כפר טרומן יכלול סה"כ 293 יח"ד על פי הפירוט הבא: 69 נחלות כפול 3 יחד' - 207 יח"ד, 4 משקי עזר כפול 2 יחד' - 8 יחד' ועוד 78 יחד' שאושרו בתכניות קודמות. בנוסף להן 69 יח"ד קטנות בנחלות (עד 55 מ"ר) אשר אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.

לצורך חישוב הפרוגרמה לאוכלוסייה העתידית, הונח גודל משק בית של 3.7 נפשות וגודל שנתון של 2.2%. מכאן שלאחר יישום מלא של התכנית, אוכלוסיית המושב צפויה לגדול בכ-270 נפש לכ-1,147 נפשות ו-25 ילדים בשנתון.

בהתאם לנתונים אלה, בהיבט שירותי החינוך הנדרשים, מתקבל שלעת מימוש המצב המוצע יהיה צורך בשלוש כיתות לימוד נוספות (פעוטון, מעון יום וגן ילדים). יתר שירותי החינוך מסופקים על ידי המועצה האזורית ועל כן לא אותרו בהם פערים.

בהיבט השירותים הציבוריים, התכנית המוצעת עומדת בכללי ההקצאה של התדריך ומקצה כ-58 דונם למבנים ומוסדות ציבור (פי שלושה ויותר מדרישות התדריך, על פי אומדן טביעת הרגל הציבורית בהתייחסות לשטח הנדרש להקצאה עבור למבנים ומוסדות ציבור).

בהיבט המרחב הציבורי, על פי אומדן טביעת הרגל הציבורית, סך השצ"פים המוצעים תואמים הן לכלל הקצאת מרחב ציבורי (סף בית) והן לכלל הקצאת מרחב ציבורי פתוח עירוני.