

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2022

לאשר את התוכנית

19/ 2/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712
email: itay@zehavy.com



תוכנית 409-0620682, עח/138/19 - הדר עם, מתאר ויח"ד
שלישית בנחלה.
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



אוקטובר 2020



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

11/01/2021

לכבוד

גלית עוזיאל- מתכנתת

וועדה מקומית "עמק חפר"

מועצה אזורית עמק חפר



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם למאושר ולמוצע בתכנית

ג.ג.

בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1 ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 154 יח"ד ב-77 נחלות + 92 יח"ד במגרשי מגורים (76 מגרשי הרחבה+21 בעלי מקצוע) שה"כ מאושרים 251 יח"ד. (הישוב מונה 440 נפשות לפי נתוני למ"ס 2008 מצ"ב).

בסופו של יום מושב הדר עם ימנה 328 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)-
כלומר 231 יח"ד בנחלות (77 כפול 3) +97 יח"ד במגרשים
סה"כ 328 משפחות + 77 יח"ד קטנות בנחלות.

ב. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה ברמת האשכול מושבים (כולל ביישובים הסמוכים כגון בית ספר אזורי, בית עלמין בכפר חיים, דואר וצרכניה בכפר ידידיה וכד'), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מאפייני המקום-

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com





- מושב הדר עם ממוקם במרכז מ.א. עמק חפר בסמוך לדרכים 2, 4, 57 ובקרבה יחסית לכביש 6. המושב ממוקם בקרבה יחסית לעיר נתניה ולמועצה המקומית כפר יונה.
- הדר עם מהווה חלק מאשכול ישובים הפרושים ברצף קרקעי, הכוללים את הקיבוצים משמר השרון ומעברות ואת המושבים כפר ידידיה, כפר חיים והדר-עם, כולם נוסדו בין השנים 1933-1935 ומדרום להם בית יצחק-שער חפר.
- שלושת המושבים סמוכים זה לזה, ברצף גיאוגרפי אחד. למרות השתייכותם ההיסטורית לארגונים שונים, נרקמו בקרב מושבים אלו קשרים חברתיים והווי משותף במשך דורות, מאז הקמתם.
- ישנם שימושים שמקובל לספק אותם ברמה יישובית כגון: דואר, צרכניה, מרפאה וכו' ואולם בהדר עם שירותים אלה ניתנים לאוכלוסייה במושב כפר חיים וכפר ידידיה הסמוך, תוך שיתוף פעולה מלא בין ישובי האשכול. כך גם ניתן למצוא שבת העלמין של כפר חיים ששטחו כ- 4 דונם, משמש בפועל ליישובי אשכול זה.
- יחד עם זאת, לאור המבנה הארגוני הקיים, העשוי להמשך גם בשנים הקרובות, ובהסתמך על פוטנציאל הרחבת הישובים בשנים הבאות, יש צורך לשמור על עתודת קרקע לצורכי ציבור אשר תספוג שינויים עתידיים ע"פ צורך, במצב המאפשר המשך קיום שירותי ציבור בסיסיים בישוב בתחום החינוך, התרבות, הדת והספורט.
- לפיכך פרוגרמה זו ענינה באותם שירותים ומבני ציבור המסופקים ברמת הישוב תוך בדיקה בנושא הקיים סביב בישובי האשכול.



כללי:

- הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכת עבור התכנית המפורטת החדשה למושב הדר עם שע"פ לוח 2 בתמ"א 35, נקבעה לו מכסה מרבית של 300 יח"ד.
- הפרוגרמה נערכה על בסיס נתוני הלמ"ס ולפי התדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור שאושרה בממשלה 6.2016. השירותים שנבדקו בפרוגרמה זו הינם: חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים ושטח רזרבה תכנונית.



1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:



1.1.1 מבני ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור)

- א. נתוני בסיס:- גודל משפחה:**
 נתון הבסיס לניתוח פרוגרמטי של "אוכלוסיה יהודית כללית" נע בין 3.5 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב הדר עם מציגים גודל ממוצע של 2.9 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום עח/ 138 וכל תכניות שאושרו אחריה):
 גודל משפחה 3.0 נפש.
 - יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.

1.1.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה וגודל שנתון (באכלוס מלא):



- קיים: 251 יח"ד X 3.0 נפש
 - מוצע בתכנית זו: 77 יח"ד X 3.5 נפש
 - לכלל הישוב
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1023 = 23 נפשות.
 = 753 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)
 = 270 נפש.
 = 1023 נפש.
 = 23 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור
 - יעוד שטח לשצ"פ
 27.21 דונם.
 21.09 דונם

1.1.4 דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מבנה ציבור	מתחם מאושר/מוצע ובנוי (לפי עח/ 138 ותכנית זו)	קיים	נדרש
מעונות יום/פעוטון	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם	קיים באשכול הדר-עם כולל שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה	
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	4 כיתות / 1 דונם 4 דונם	קיים באשכול הדר עם בחלקות 26-30 כולל שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה	
בי"ס יסודי (א-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית (בית יצחק)		
בי"ס על יסודי (ז'-יב')	קיים במסגרת המועצה האיזורית (מדרשת רופין)		
מועדון ציבורי/בית עם	1	1 מבנה קיים	
בית כנסת	1 מבנה / 0.5 דונם	אין	
מרפאה	1 / 0.5 דונם	1 (ניתן לשלב במבנה ציבורי)	
מועדון נוער	1 / 1 דונם	מועדון נוער קיים, נדרש מבנה לחוגים	
מבנה רב תכליתי	1 / 2 דונם דרוש בעתיד מבנה נוסף	מבנה קיים ומכיל: הנה"ח משרדי ועד הנהלה ואולם כנוסים. ידרש בתיד מבנה נוסף בחלקה 101	
סיפריה	1 / 0.5 דונם	1 מבנה קיים	
מזכירות	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
משרדי הנהלת הקהילה	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
מועדון יום לקשיש	1 / 0.5 דונם	נדרש	
ארכיון	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
דואר	1 / 0.2 דונם	קיים ברמת אשכול בכפר ידידיה	
בית עלמין		קיים ברמת אשכול בכפר חיים	
ספורט (טניס/כדורסל)		קיים ברמת אשכול בכפר חיים ומתוכנן בכפר ידידיה.	





1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ע/ח 138 .
- ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 251 יח"ד X 3.0 נפש = 753 נפש. (77 נחלות + 97 מגרשים).
- ב. מוצע : 77 יח"ד X 3.5 נפש = 270 נפש. (77 יח"ד תוספת בנחלות)

1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 7 מ"ר לנפש.



מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי משמ 111)	
קיים+מוצע	נדרש	קיים	נדרש
21.09 דונם שצ"פ	270 נפש X 10 מ"ר 2.7 דונם	19.80 דונם שצ"פ	738 נפש X 10 מ"ר 7.380 דונם



א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף עודף שטחי שצ"פ ושטחים פתוחים. (חלקם משמש אף כחורשות טבעיות למשחק ומתקנים)

ב. להלן סוג המבנים הדרוש ומיקומם לפי תאי השטח המסומנים בתכנית :

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - נדרש בתא שטח מס' 711.
2. מבנה למשרדי הוועד המקומי וכן מועדון ציבורי/מועדון נער-קיים בתא שטח מס' 711 .
3. מבנה לגני ילדים (דר- כתתי) חובה/טרומ חובה פעוטונים ותינוקה- קיים באשכול הדר עם בתא שטח 718-723 ניתן להוסיף בעת הצורך מבנים נוספים בתאי שטח אלה.
4. מבנה לשרותים קהילתיים (מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה וכד') תא שטח 711,
5. מועדון קשיש – נדרש בתא שטח מס' 711
6. בית כנסת- נדרש בתא שטח מס' 92
7. מועדון נוער, מרכז לתנועת הנוער- קיים וניתן להרחיב משמעותי בתא שטח 714 לשמוש האשכול כולו.
8. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט -קיים וניתן להוסיף בתאי שטח מס' 715,268,260 .
9. בתא שטח מס' 724 המיועד למבנים עתידיים לצרכי האשכול כולו, ישנו עודף מקום למבני ציבור נוספים כגון מרכז תרבות משותף ועוד שידרשו במידת הצורך.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב הדר עם מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור ביישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות עח/138 וכל התכניות שאושרו לאחריה והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו כמו כן קיימים שמושים ציבורים משותפים ברמת האשכול כגון, בית ספר יסודי בבית יצחק, בית ספר על יסודי במדרשת רופין, שרותי דואר ורפואה בכפר ידידיה, בית עלמין בכפר חיים. (במסגרת תכנית כוללנית יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת אשכולות משותפים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי באשכול אחד וכד'.



בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, תאוכלס במשפחות צעירות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד'). כמו כן ביישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס המצביעים על 2.9 נפשות כיום).

זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

