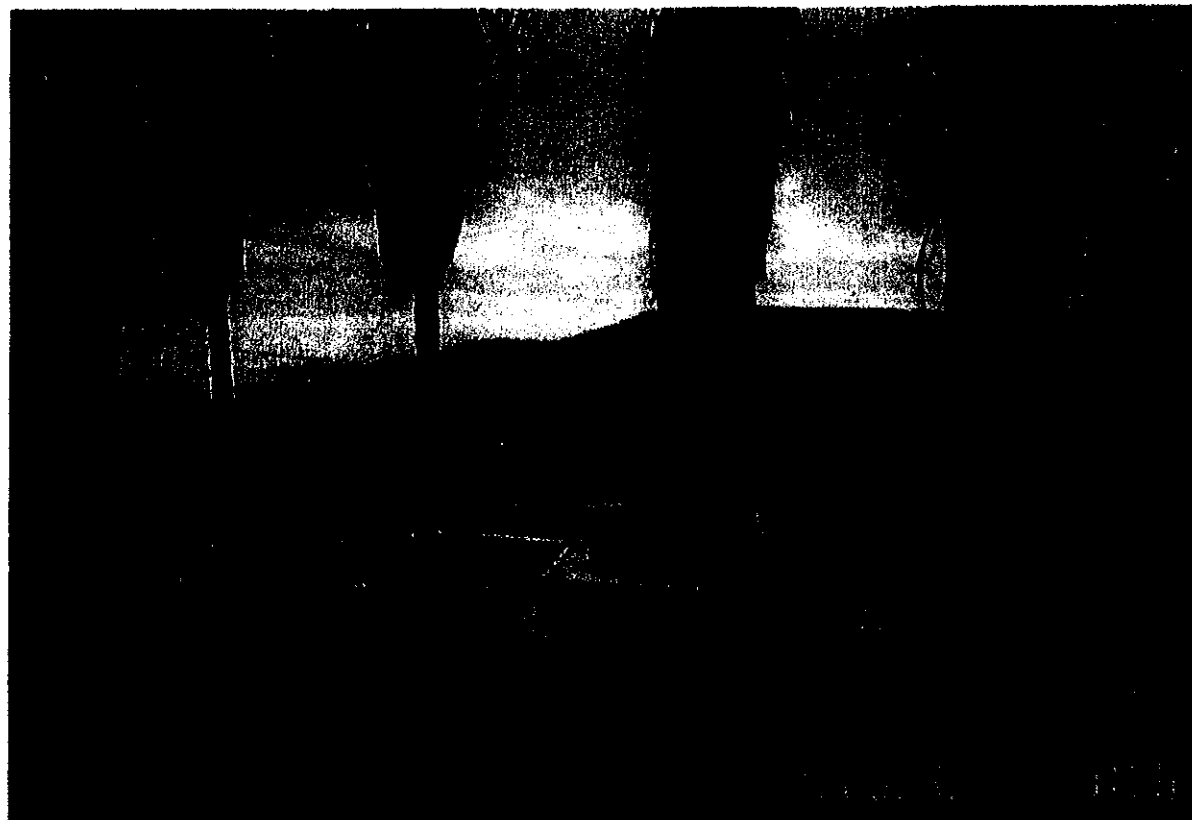


217193-33

23.05.2013
מב

פרוגרמה למבני ציבור, תעשייה, ספורט ומלונאות בקיבוץ תל יוסף



18921

משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18921 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 26.11.12 לאשר את התכנית מנהל פינהל התכנון מ.מ. י"ג הועדה המחוזית

אפריל 2012

ערן מבל - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

1. פרוגרמה למבני ציבור בישוב

א. רקע

תל יוסף הוא קיבוץ בעמק יזרעאל, הוקם ב-1921 על ידי גדוד העבודה – תנועת חלוצים שנקראה על שמו של יוסף טרומפלדור. הקיבוץ משתייך לתנועה הקיבוצית המאוחדת – התק"ם. הקיבוץ הוקם כחלק מתפיסה אידאולוגית של קומונה מגובשת שתגשים את חזון ה'קבוצה הגדולה' - קבוצה המונה אלפי חברים המרוכזים בישובים קרובים זה לזה (תל יוסף, עין חרוד).

בין השנים 1929-1948 התבסס וגדל הקיבוץ, בשנים אלו התבססו ענפים הפועלים בקיבוצים עד היום כמו מחלבת תל יוסף שהוקמה בשנת 1936, מפעל בית הדפוס וענפי חקלאות.

במהלך השנים נקלטו בקיבוץ קבוצות עולים וגרעיני נוער, בהמשך הוקם בית ספר משותף עם קיבוץ עין חרוד.

בלב הקיבוץ מצויים מספר מבנים בעלי חשיבות ארכיטקטונית גבוהה במיוחד, ובראשם בניין חדר האוכל שתוכנן על ידי האדריכל לאופולד קרקואר, ומוזיאון טרומפלדור.

על פי נתונים מעודכנים משנת 2001 אוכלוסיית הישוב מנתה כ- 390 תושבים.

כיום מונה הקיבוץ כ- 390 נפשות.

ב. מבני ציבור וקהילה בתל יוסף

מרבית מבני הציבור מצויים במרכז היישוב וכוללים את חדר האוכל, בית טרומפלדור, לזכרו של יוסף טרומפלדור שמחולק לאגף מוזיאוני הכולל רישומים, פרוטוקולים, כלי עבודה וכן ידו התותבת של טרומפלדור. כמו כן בבית טרומפלדור קיים חדר מוסיקה פעיל, מועדון חברים ומשרדים המיועדים לשמש את מועצה אזורית גלבע.

בקיבוץ 5 גני ילדים ופעוטון, מבני מזכירות, מרפאה, מועדון חברים ובית הכנסת. ילדים בגילאי בי"ס יסודי מתחנכים בבי"ס המשותף עם עין חרוד.

ג. פרוגרמה לישוב המונה כ-825 תושבים (+ השלמה לצרכי ציבור לאוכל' חדשה – עין חרוד)

על פי תמ"א 35 תל יוסף מוגדר כישוב כפרי בקבולת מכסימאלית של 450 יח"ד.

התכנית המוצעת – ג/18921 מיעדת את הישוב ליעד אוכלוסיה של 224 יח"ד, כלומר כמחצית מהיחידות המאושרות לקיבוץ, ע"פ תמ"א 35.

אומדן הצרכים הנדרשים לאוכלוסיה מתבסס על 'תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור', משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד האוצר, משרד החינוך והתרבות.

הפרוגרמה נערכה כעת לצרכים של אוכלוסיה בת 250 יח"ד, בהנחה שבעתיד ניתן יהיה להגדיל את הישוב עד ליעד שנקבע בתמ"א 35, ולהשלים את עתודות הקרקע שתדרשנה לשטחי ציבור עבור כלל האוכלוסיה.

להלן הנחות עיקריות:

ישוב בצביון כפרי, שרותים מוניציפאליים יינתנו ברמת הישוב לגיל הרך ולגילאים בוגרים יותר בשילוב עם מערכות קיימות באזור.

הפרוגרמה מחושבת ל-825 תושבים, ומחושבת לפי גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפשות למשק בית, כשגודל השנתון המשוער כ-2.7% מהאוכלוסיה, ובממוצע כ-20 ילדים לשנתון. השטח הנחוץ למוסדות ציבור מתמקד בעיקר במבנים הנחוצים לקיום אופיו הקהילתי של הישוב.

החינוך לגיל הרך

תכנון מערך החינוך לגיל הרך מבוסס כאמור על העובדה שילדי תל יוסף יצרכו שרותים בישוב (+ השלמה לצרכי ציבור לאוכל' חדשה – עין חרוד). בגיל הרך קיימת העדפה של ההורים להשאיר את הילדים קרוב ככל האפשר למקום המגורים. מס' הגנים הנדרש:

גילאי 0-3 - 2 פעוטונים (בהנחה שהביקוש בגילאים אלו אינו עומד על 100%) – סה"כ 5 כיתות.

גילאי 4-5 4 גני טרום חובה.

גילאי 5-6 (חובה) – גן אחד

היצע הגנים הקיים כיום בקיבוץ מספק מענה לחינוך לגיל הרך.

מבנה רב קהילתי

המבנה ישמש כמרכז תרבותי ישובי.

המבנה יכלול פונקציות כגון: חדרי לימוד, מועדון ישובי (שישמש גם כמקום תפילה),

משרדים, ספרייה, חדר משחקה/ הפעלה, ייבנה עם אופציה להרחבה.

שטח סביר לכלל הפונקציות – 700 מ"ר. מומלץ לתכנן מבנה עם אפשרויות להגדלה (דו קומתי), כך שניתן יהיה להוסיף שטחים לצרכים עתידיים נוספים.

מרפאה

נדרשת הקצאת שטח נפרדת מבנה מרפאה, אשר ישמש לקבלת קהל לאחות ושרותי עזרה ראשונה, רופא כללי, רופא שיניים.

ספורט

לישוב בגודל זה נדרש מגרשי משחק פעילים לילדים – מגרש כדורגל ומגרש משולב. ניתן לפתח את המגרשים גם כחלק מהשצ"פ הישובי.

בקיבוץ קיימת בריכת שחיה, מגרש כדורגל גדול, מגרש כדורסל ומגרשי טניס. ניתן להוסיף מגרש משולב נוסף.

ד. מכסת שטחי ציבור נדרשת לישוב של 250 משפחות

מבני ושטחי ציבור	מכסה כמותית נדרשת	שטח בדונם	קיים בקיבוץ
מעון יום (מסגרת לגילאי 0-3) כתות פעוטון	5 כיתות ב-2 מבנים	2.5	נדרשת תוספת של 2 כיתות פעוטון על הקיים
גני ילדים (טרום חובה)	4	2	נדרשת תוספת של 3 כיתות טרום חובה על הקיים.
גני חובה	1	0.5	✓
בי"ס יסודי	אין סף כניסה		
בית כנסת	1	0.5	✓
מבנה קהילתי הכולל מרפאה, מועדון חברתי, מועדון נוער, משרדים, ספרייה	1	2	במבנים נפרדים: משרדים, מרפאה
סה"כ		7.5	

* נלקחו בחשבון גם צרכי ציבור לבתי ילדים לשכונת הרחבה חדשה בעין חרוד.

ה. מבני ציבור וקהילה קיימים בקיבוץ

בפועל קיימים בקיבוץ מבני ציבור המשמשים כמבנים למטרות חינוכיות ותרבותיות, מס' הגנים בקיבוץ גבוה מהנדרש לאוכלוסייה, כך שבהיקף הנוכחי הגנים יכולים לשרת גם את ישובי הסביבה.

שימוש במבנה	שטח כולל מ"ר
בית טרומפלדור (כולל מוזיאון, מועדון, חדר מוסיקה, שטח המיועד למשרדים)	790
חדר אוכל (כולל דואר)	1521
מכבסה	176
משרדים	148
גן ילדים 1	190
גן ילדים 2	218
גן ילדים 3	291
גן ילדים 4	112
גן ילדים 5	120
פעטון	230
בית אבות	158
מועדון חברים	90
בית כנסת	104
מרפאה	141
סה"כ	4,289 מ"ר

שטחים נוספים נדרשים

מרכז קהילתי הכולל את הפונקציות הבאות (מוצע לבניה דו קומתית)

2 פעוטונים = 250 מ"ר

3 גני ילדים = 375 מ"ר

מועדון נוער = 100 מ"ר

ספרייה = 200 מ"ר

חדרי חוגים (6 כיתות) = 300 מ"ר

משרד' הישוב = 100 מ"ר

סה"כ מוצע 1325 מ"ר

שטח קיים = 4,289 מ"ר

שטח מוצע = 1325 מ"ר

סה"כ 5614 מ"ר (מעוגל 5,650)

שטחי ציבור ע"פ לתכנית ג/18921

היעוד	שטח בדונם	זכויות בניה	סה"כ
מבנים ומוסדות ציבור	26.75	21.0% (5%+16%)	5,650 מ"ר

2. שטחי ספורט

בתכנית מפורטת של הקיבוץ - ג/5736 הוקצה שטח לספורט ונופש בגודל של 19.2 ד' המוגדר כאזור ו'. האזור מיועד לגינון וחורשות, מתקני משחק וספורט. גם באזורים נוספים בקיבוץ - אזור ב' (שטח ב"ס ואולפנה למוסיקה) ואזור ט' (שפ"פ) מאפשרת התכנית הקמת מתקני ספורט, לצד מתקנים נוספים.

שטחי ספורט קיימים בפועל בקיבוץ

מבני ושטחי ציבור	שטח במ"ר	שטח כולל בדונם
בריכת שחיה	1,190	
מגרשי טניס	1,270	
מגרש כדורסל	795	
סה"כ קיים	3,255 מ"ר	

* שטח מגרש כדורגל - (כ-6 דונם) לא נלקח בחישוב.

מוצע להוסיף עוד מגרש משולב בקיבוץ בשטח של כ-1,000 מ"ר, סה"כ היקף שטח ספורט קיים ומוצע = 4,255 מ"ר.

שטחי ספורט לפי תכנית ג/18921

היעוד	שטח בדונם	זכויות בניה	סה"כ
ספורט ונופש	24.84	20%	4,968 מ"ר
		(15%+5%)	

3. שטח מלונאות - אכסון מלונאי

עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי - נובמבר - 2004 באזור המזרחי של הקיבוץ בשטחים שיעודם היה ספורט ונופש לפי תכנית ג/5736, מתוכנן שטח המיועד לכפר נופש. כפר הנופש יכלול שני סוגי יחידות אכסון = חדרים זוגיים וסוויטות.

פרוגרמה ל-120 יחידות ארוח - כפר נופש בדרגה A

100 יחידות זוגיות (30 מ"ר ליחידה) = כ- 3000 מ"ר
 20 סוויטות (41 מ"ר ליחידה) = כ- 821 מ"ר
 שטחי ציבור כמפורט בטבלה 3 בתקן * = כ- 990 מ"ר
 שטחים לשרות כמפורט בטבלה 3 בתקן * = כ- 1100 מ"ר

סה"כ כ- 5,900 מ"ר

שטחי מלונאות בהתאמה לתכנית ג/18921

היעוד	שטח בדונם	זכויות בניה	סה"כ
מלונאות - אכסון מלונאי	26.31	22.5%	5,900 מי"ר (מעוגל)
		(4.5%+18%)	

* לוו"ט דרישות התקן - עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי - נובמבר - 2004

3. כפר נופש A - מיכסות שטחים ציבוריים ושירותיים תהניים

מקדם שטח גטו ליחידה (מ"ר)

גודל המלון (חדרים)							יעוד השטח
500	400	300	200	150	100	50	
1.13	1.16	1.19	1.24	1.28	1.32	1.40	שטחים ציבוריים
0.28	0.33	0.39	0.47	0.53	0.61	0.75	1. כניסה וקבלה
0.44	0.47	0.49	0.53	0.58	0.60	0.67	2. חמיות
1.85	1.90	1.97	2.08	2.15	2.25	2.42	3. בר/דריסקוטק/מועדון
0.49	0.57	0.67	0.82	0.92	1.07	1.32	4. חדרי אוכל/מסעדות
1.55	1.61	1.70	1.83	1.91	2.04	2.25	5. מעדן בראות
0.13	0.14	0.16	0.19	0.21	0.27	0.29	6. חדר פעילות/חוגים/מעוזנים מיוחדים
0.23	0.26	0.29	0.33	0.36	0.40	0.47	7. מלתחות ושירותי בריכה
6.10	6.43	6.88	7.49	7.91	8.58	9.57	8. שירותים ציבוריים
0.90	0.93	0.95	1.00	1.03	1.07	1.15	סה"כ שטחים ציבוריים
0.73	0.80	0.88	1.00	1.08	1.20	1.40	שטחים שירותיים
1.71	1.76	1.83	1.92	1.98	2.08	2.23	1. שירותים מלתחות וחדרי אוכל לעובדים
1.20	1.29	1.41	1.58	1.70	1.86	2.15	2. משרדי הנהלה
1.08	1.09	1.12	1.18	1.22	1.27	1.36	3. מטבחים
1.36	1.45	1.56	1.72	1.84	2.00	2.28	4. מחסנים כלליים
6.88	7.31	7.75	8.40	8.85	9.48	10.57	5. משק בית לגנה וכביסה
13.08	13.74	14.61	15.89	16.76	18.04	20.13	6. חדרי מסכת, אחזקה ותשמל
							סה"כ שטחים שירותיים
							סה"כ שטחים ציבוריים ושירותיים

4. שטחי מבני תעשייה

4.1 שטחים קיימים בפועל

שטח במ"ר	מבני תעשייה (קיים בפועל)
1,500 מ"ר	מפעל דפוס
480 מ"ר	מבני עזר למפעל
1,980 מ"ר (מעוגל 2,000)	סה"כ

4.2 זכויות בנייה בתכניות מאושרות

זכויות בניה בתכניות מאושרות ג/11921 (פג תוקפה-מחלבת תל יוסף)

השטח המיועד לאזור תעשייה ע"פ תכנית זו = 48.1 דונם. זכויות הבניה 11,400 מ"ר.

זכויות בנייה לתעשייה בתכניות מאושרות ג/5736
השטח המוקצה לתעשייה = 55.5 דונם (ע"פ תשריט). זכויות בניה 60% = 33,300 מ"ר.
השימושים ע"פ התכנית המאושרת - מבני תעשייה, מלאכה זעירה, שרותים, מתקנים הנדסיים, מסחר, משרדים, שיווק, אחסנה ותובלה, מינהל ומבני עזר הקשורים בהם, רחבות וחניות.

סה"כ זכויות הבניה לפי שתי התכניות מסתכמות ב-44,700 = 33,300 + 11,400 מאחר שהשטח ביעוד תעשייה מסתכם ב-80 דונם, היקף השטחים העיקריים הינו 55%.

4.3 פרוגרמה לשטחי תעשייה :

להלן פרוגרמה המפרטת את התפלגות השטחים באזור התעשייה המבוסס על זכויות מאושרות.

מבני תעשייה	=	24,000	מ"ר
מלאכה זעירה	=	5,500	מ"ר
מבני שרותים	=	2,000	מ"ר
שטחי אחסנה	=	4,000	מ"ר
מבני מנהלה	=	1,000	מ"ר
שטחי משרדים	=	6,000	מ"ר
מתקנים הנדסיים	=	1,000	מ"ר
שטחי מסחר	=	500	מ"ר
סה"כ תוספת	=	44,000	מ"ר

4.3 שטחי תעשייה מוצעים לפי תכנית ג/18921

התכנית המוצעת שומרת על זכויות הבניה הקיימות מתוקף תכניות מאושרות לאזור תעשייה. התכנית ערוכה כך שניתן לקבל במסגרתה איכויות נוספות - כגון נגישות טובה, חניות, ובניה המותאמת לצביון הכפרי של הישוב.

היעוד	שטח בדונם	זכויות בניה	סה"כ
תעשייה	79,900	70%	55,930
		(55%+15%)	