

רמת מגשימים – פרוגרמה

תב"ע 219-0420059



יוני 2021



מוגש ע"י:
אדרי דני קידר,
מתכנתת מוריה יבור-נוימן,
א.ב. מתכננים



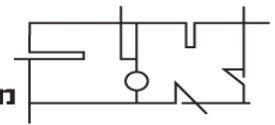
גליל עליון ת.ד. 673 קרית שמונה 11015
טל. 04 6950858, פקס. 04 6951170

ת.ד. 25256 תל אביב 61251
טל. 03 6233777, פקס. 03 6233700

עמקים ת.ד. 73 מנדל העמק 23100
טל. 04 6444036, פקס. 04 6444039

הנבב מ.א. שער הנגב, ד.ב. חוף אשקלון 89100
טל. 08 6891232, פקס. 08 6891228

עמק הירדן צמח 15132
טל. 04 6751960, פקס. 04 6751166



1. רקע:

רמת מגשימים, מושב שיתופי של איגוד מושבי הפועל המזרחי, הוקם ביוני 1968.

2. אוכלוסייה:

בהתאם להוראות תמ"א 35, מס' יחידות הדיור המירבי ברמת מגשימים הינו 450 יח"ד ו-100 יח"ד קטנות וצפיפות הבינוי המינימלית באזור המגורים הינה 2 יח"ד לדונם נטו.

חישוב יח"ד לתב"ע זו:

58 יח"ד ישוב ותיק – מזרח

66 יח"ד ישוב ותיק – מערב

52 יח"ד הרחבה שאינה עוברת שינוי

73 יח"ד במגרשים בשטח של 750 מ"ר

41 יח"ד במגרשים בשטח של 600 מ"ר

70 יח"ד בניה רוויה ברת השגה (עד 120 מ"ר ליח"ד)

50 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר ליח"ד, לשימוש אוכלוסיה צעירה או הגיל השלישי)

סה"כ מצב מוצע – 410 יח"ד, כולל 50 יח"ד קטנות.

חישוב אוכלוסייה בהתאם ליח"ד:

360 יח"ד * 4 נפשות למשק בית = 1,440 נפשות

50 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר) * 1.5 נפשות למשק בית = 75 נפשות

אוכלוסייה חינוכית (פנימיה) – 100 נפשות

סה"כ נפשות ברמת מגשימים (מצב מוצע) – 1,615 נפשות.

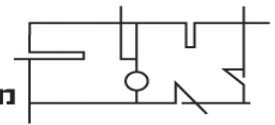
א. אוכלוסייה קיימת:

150	מס' משקי בית
288 (מתוכם 48 זמניים)	אוכלוסיית קבע בוגרת
93	אוכלוסייה צעירה וחיילים (עד גיל 30)
48	אוכלוסייה זמנית / תושבים
304	ילדים (עד גיל 18)
685	סה"כ

ב. אוכלוסייה מתוכננת לאחר אישור התב"ע (2035):

770	אוכלוסיית קבע בוגרת
125	אוכלוסייה צעירה וחיילים (עד גיל 30), כולל פנימיה
720	ילדים (עד גיל 18)
1,615	סה"כ





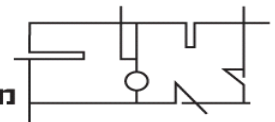
3. פרוגרמה לצרכי ציבור:

מערך המבנים והמתקנים לצרכי ציבור הקיים עונה על צרכי האוכלוסייה החיה כיום בישוב, אולם תידרש התאמתו לשינויים מבניים וארגוניים שונים. היקף השטחים ומספר המבנים/מתקנים שיידרשו לצורכי הקהילה המורחבת - נגזרים מיעדי גידול האוכלוסייה בישוב.

א. מבני חינוך:

בי"ס יסודי ובי"ס על יסודי – תלמידי המושב לומדים מחוץ לישוב. ההתייחסות לגילאים אלו בטבלה המצורפת הינה למסגרות הפועלות במושב לאחר שעות פעילות בית הספר. כמו כן, במושב קיימת פנימייה, אשר ההתייחסות אליה תהיה בנפרד.

סה"כ נדרש		תוספת שטח נדרשת	נדרש			קיים		שימוש
שטח	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה (מ"ר)	סה"כ זכויות בניה (מ"ר)	זכויות בניה ליחידה (מ"ר)	כמות	שטח בנוי (מ"ר)	כמות	
1.5	750	2,350	750	250	3	650	1	בית תינוקות
1.5	750		750	250	3		1	פעוטון
1.5	750		750	250	3		1	גנון
1.5	750		750	250	3		1	גן חובה
6.0	3,000	2,350	3,000	-	8	650	4	סה"כ גיל רך
0.6	300	300	300	300	1	0	0	כיתות א-ג
0.6	300	300	300	300	1	0	0	כיתות ד-ו
0.6	300	300	300	300	1	0	0	כיתות ז-י"ב
1.8	900	900	900	-	3	0	0	סה"כ גיל בי"ס
0.15	100	100	100	100	1	0	0	משרד חינוך
0.5	300	300	300	300	1	0	0	משחקייה
0.7	450	450	450	450	1	140	1	תנועת נוער
1	1,500	1,500	1,500	1,500	1	0	1	זרבה חינוכית
2.05	850	850	850	-	3	140	1	סה"כ כללי
10.15	6,250	5,600	6,250	-	-	790	-	סה"כ מבני חינוך

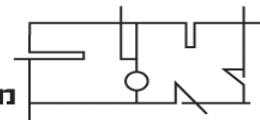


ב. מבני ציבור:

סה"כ		תוספת שטח נדרשת (מ"ר)	קיים (מ"ר)	שימוש
שטח מגרש (דונם)	זכויות בניה (מ"ר)			
0.7	500	55	445	בית כנסת
0.7	500	500	0	בית כנסת נוסף
1.5	100	63	37	מקווה
0.35	350	10	340	משרדי הנהלה
3	1,500	1,358	142	מרכז קהילתי ישובי
0.35	250	250	0	מרפאה
0.7	560	200	360	צרכניה
0.5	250	0	250	מועדון צעירים
0.15	100	100	0	ארכיון
0.5	200	200	0	ספריה
0.2	150	150	0	דואר
1.5	1,000	1,000	0	רזרבה ציבורית
12.15	5,460	3,886	1,574	סה"כ

סה"כ מבנים ומוסדות ציבור:

שטח נדרש (דונם)	זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	ייעוד
10.15	6,250	מבנים ומוסדות ציבור (מבני חינוך)
12.15	5,460	מבנים ומוסדות ציבור (מבני ציבור)
22.3	11,710	סה"כ



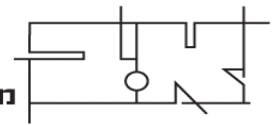
ג. פנימיה:

זכויות נדרשות לכל פונקציה (מ"ר)	הפונקציות הנכללות בשימוש	שימוש ראשי	גודל תא שטח (דונם)	מס' תא שטח
2,000	בית מדרש, מנהלה, 8 כיתות (ט'-י"ב), כיתות טכנולוגיה, מעבדת מחשבים, מעבדת חשמל, חדרי ספח/ממ"סים	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13.35 דונם	810
3,400	פנימיה (חדרים + ממ"סים)			
5,400	סה"כ			

ד. ספורט ונופש:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	הפונקציות הנכללות בשימוש	שימוש ראשי	גודל תא שטח (דונם)	מס' תא שטח
1,000	בריכת שחיה	ספורט ונופש	24 דונם	814
2,000	מגרש משולב (כדוריד + 2 כדורסל), כולל קירוי			
2,400	2 מגרשי קט-רגל			
1,350	2 מגרשי טניס			
6,750 מ"ר	סה"כ ספורט ונופש			





4. פרוגרמה תעסוקתית:

חקלאות:

למושב כ-2,400 דונם גד"ש וכ-1,750 דונם מטעים וכרמים.

א. מבני משק:

רפת:

למושב רפת עם 600 חולבות, 500 עגלות ו-220 עגלים.

המושב מעוניין להרחיב את הרפת על מנת לשלב רפת מקיבוץ/מושב אחר בהתאם לרפורמת החלב, בשני שלבי התפתחות:

סה"כ זכויות	שטח לחולבת 50 (מ"ר לחולבת)*	עגלים	עגלות	חולבות	שלב
30,000	30,000	220	500	600	מצב קיים
50,000	20,000+	180+	300+	400+	פיתוח שלב א' (5 שנים)
75,000	25,000+	200+	400+	500+	פיתוח שלב ב' (10 שנים)
75,000	75,000	600	1,200	1,500	סה"כ

* חישוב לפי מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים", משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מאי 2013. סה"כ שטח לחולבת כולל את השטחים לעגלים ועגלות.

בקר:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	מצב עתידי (מ"ר)	מצב קיים (מ"ר)	שימוש
*8,500	4,000+	4,500	סככות
2,500	0+	2,500	אורווה
12,000	0+	12,000	אזור טיפולים ואיסוף
23,000	4,000+	19,000	סה"כ

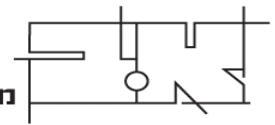
* סככות קיימות בשטח של 2,000 מ"ר מיועדות להריסה והקמה מחדש במיקום אחר.

לולים:

למושב שתי חוות לולים מבוקרים (טיפול באפרוחים).

המושב מעוניין להרחיב את החוות.

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	מצב עתידי (מ"ר)	מצב קיים (מ"ר)	שימוש
15,000	5,300+	9,700	לול מבוקר מזרחי
15,000	3,000+	12,000	לול מבוקר מערבי
30,000	8,300+	21,700	סה"כ



יש לציין כי מחוץ לגבולות התב"ע למושב יש לולי פיטום, סה"כ 1,600 טון שנתי, אותם המושב מעניין להרחיב גם כן, ובנוסף להקים חוות לולים חדשה במיקום המרוחק 300 מ' לפחות מהחוזה הקרובה ביותר.

סככות כלים חקלאיים:

שימוש	מצב קיים (מ"ר)	מצב עתידי (מ"ר)	זכויות בניה נדרשות (מ"ר)
סככות כלים חקלאיים	600	800+	1,400
סככות טרקטורים	600	600+	1,200
סה"כ	1,200	1,400+	2,600

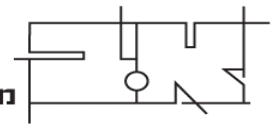
כללי:

שימוש	מצב קיים (מ"ר)	מצב עתידי (מ"ר)	זכויות בניה נדרשות (מ"ר)
מוסך משקי	470	30+	500
פחחות	0	350+	350
רזרבה לצרכים משקיים עתידיים	0	1,000+	1,000
מגורי פועלים	0	400+	400
משרדים, מקלחות, שירותים, חדר שמירה, חדר מנוחה	0	500+	500
סה"כ	470	2,280+	2,750

טבלה מסכמת מבני משק:

שימוש	מצב קיים (מ"ר)	תוספת נדרשת (מ"ר)	זכויות בניה נדרשות (מ"ר)
רפת	30,000	45,000	75,000
בקר	19,000	4,000	23,000
לול	21,700	8,300	30,000
סככות	1,200	1,400	2,600
כללי	470	2,280	2,750
סה"כ מבני משק	72,370	60,980	133,350





ב. תעסוקה:

המושב מעוניין לאפשר לחבריו להתפרנס במגוון דרכים ועל כן תביע זו כוללת גם שימושי תעסוקה, אשר לא היו מוסדרים סטטוטורית עד כה. כיום למושב אין תעשיה, אך המושב מעוניין לפתח ענף זה במסגרת גיוון התעסוקות במושב. שירותי המסחר במושב משולבים עם שימושים אחרים. סה"כ זכויות בניה למסחר: 1,280 מ"ר. בסמכות ועדה מקומית ניתן לנייד זכויות בניה למסחר בין הייעודים: תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות, תעשיה קלה ותעשיה ומלאכה, ספורט ונופש, מבני ציבור. בתנאי שסה"כ זכויות הבניה למסחר לא עולות על 1,280 מ"ר.

תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	שימוש
5,000	מפעלי תעשיה
5,000	מפעלי תעשיה קלה
1,000	מסגרות
1,000	נגריות
1,000	מבנה מרכזי לעיבוד תוצרת חקלאית של המושב
13,000	סה"כ

תעסוקה:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	שימוש
3,000	משרדים / קליניקות
1,000	שירותי בריאות ויופי
1,000	סדנאות / יצירה
1,000	מאפיות/ קונדיטוריות/ בתי אוכל למכירה
6,000	סה"כ*

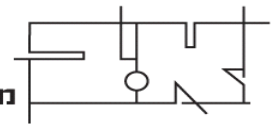
*מתוך זה- 130 מ"ר מסחר.

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	שימוש
1,000	משרדים / קליניקות
500	שירותי בריאות ויופי
150	מסחר (שימוש משני)
1,500	סה"כ תעסוקה
1,500	מבני ציבור*
3,150	סה"כ לייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

* זכויות הבניה למבני ציבור מפורטות בפרק מבני הציבור בפרוגרמה זו.

מסחר, תעסוקה ותיירות:



תא השטח בייעוד זה ממוקם בכניסה למושב, והינו נגיש למבקרים. על כן, בחר המושב למקם באזור זה מתחם לתעסוקה, תיירות ומסחר. כיום לא מתקיימת במושב פעילות תיירותית. מיקומו של המושב באזור מתוייר כרמת הגולן מהווה אפשרות לפיתוח אטרקציה תיירותית, ואופיו הדתי של המושב מאפשר שאטרקציה זו תהיה מותאמת לציבור הדתי. חשוב לציין כי המושב אינו מעוניין בהקמת אכסון מלונאי בשטחו. מכיוון שבשלב זה המושב לא מעוניין לקבוע את אופי האטרקציה, ניתנות זכויות בניה לתיירות בייעוד משולב וזאת על מנת לשמור על גמישות תכנונית. חשוב לציין כי תנאי להיתר בניה לשימושי תיירות הינו אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי ועמידה בתקני משרד התיירות התקפים לעת הוצאת היתר הבניה.

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	שימוש
1,500	עיבוד וממכר תוצרת חקלאית
1,500	משרדים
2,500	אומנות (גלריות, סדנאות)
1,000	מסעדות / בתי קפה
2,500	אטרקציה תיירותית
9,000	סה"כ

טבלה מסכמת תעסוקה ותיירות:

זכויות בניה נדרשות (מ"ר)	ייעוד
13,000	תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה
6,000	תעסוקה
3,150	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
9,000	מסחר, תעסוקה ותיירות
31,150	סה"כ

