

16/07/2018

www.abtplanners.com

להפקיד את התכנית

12/09/2019

יור'ר הוועדה המחוזית

תאריך



קיבוץ גדות ג/23200

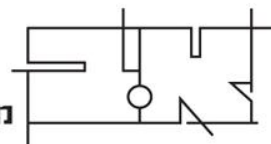
תכנית מתאר מקומית מס' 253-0351767

פרוגרמת שטחים לצורכי ציבור

מבנים ומוסדות ציבור, קהילה, חינוך, ספורט, תעסוקה, תיירות, משק, חקלאות, תעשייה ומלאכה



דצמבר 2018



1. רקע:

קיבוץ גדות עלה לקרקע בשלהי שנת 1949 באתר משמר הירדן. בשנת 1951 עבר הקיבוץ לישוב הקבע באתרו הנוכחי, 1/2 ק"מ ממערב לנהר הירדן ובסמיכות ל"גשר בנות יעקב". הישוב נכלל בתחום שיפוטה המוניציפאלי של מועצה אזורית "גליל עליון" ומשתייך אדמיניסטרטיבית לנפת צפת במחוז צפון.

2. אוכלוסייה:

נכון ל-2017 האוכלוסייה הקבועה בישוב (ובכלל זאת, חברים, תושבים קבועים, ילדים) מונה 366 נפשות. מהן: 179 חברים/ות, 78 תושבים/תושבות ו-109 ילדים (0-17). בנוסף, גרים בישוב כ-40 בני קיבוץ במעמד של "אוכלוסייה זמנית" ו-57 תושבים זמניים מהם 25 ילדים.



סה"כ מנתה אוכלוסיית גדות הינה כ-460 עד 465 נפשות. מספר משקי הבית מקרב חברי הקיבוץ, תושבים קבועים ובני קיבוץ בתנאי הסדר שונים: 184 מהם 122 משקי בית של יחידים ו-62 משקי בית של זוגות. בהתאם להוראות תמ"א 35, מס' יחידות הדיור המרבי בקיבוץ גדות הינו 400 יח"ד ו-100 יח"ד קטנות. צפיפות הבינוי המינימלית בהתאם לנספח 1 לתמ"מ 2 שינוי 9 באזור המגורים הינה 2 יח"ד לדונם נטו.

להלן התפלגות יחידות הדיור עפ"י אזורי המגורים בתכנית ממתאר מקומית מוצעת לישוב:

129 יח"ד – מגורי חברי הקיבוץ הוותיק (ג/12884)

38 יח"ד – שכונת הזיתים (ג/12884)

119 יח"ד – הרחבה מערבית "שכונת האבוקדו" (ג/15744)

114 יח"ד בשכונת הרפת המוצעת

76 יח"ד קטנות.

סה"כ מצב מוצע – 400 יח"ד (מאושרות 350 יח"ד) + 76 יח"ד קטנות

חישוב אוכלוסייה בהתאם להיקף יח"ד:

ישוב ותיק – 3.1 נפשות למשק בית ($3.1 * 129 = 400$ נפשות)

שכונות חדשות – 3.7 נפשות למשק בית ($3.7 * [119+39+113] = 1003$ נפשות)

יח"ד קטנות – 1.2 נפש למשק בית ($1.2 * 76 = 91$ נפשות)

סה"כ נפשות בגדות (מצב מוצע) – 1,494 נפשות.

* נתון ממוצע נפשות למשק בית נקבע בישוב כפרי עפ"י נתוני הלמ"ס 2015

3. פרוגרמה לצורכי ציבור:

מערך המבנים והמתקנים לצרכי ציבור הקיים עונה על צורכי האוכלוסייה שחיה כיום בישוב, אולם תיחדר התאמתו לשינויים מבניים וארגוניים שונים. היקף השטחים ומספר המבנים/מתקנים שיידרשו לצורכי הקהילה המורחבת - ייגזרו מיעדי גידול האוכלוסייה בישוב.

מבני חינוך:

בקיבוץ גדות נבנו בעבר כ-20 מבני חינוך מהם:

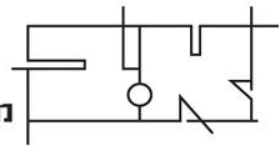
7 מבנים ל"גיל הרך", 6 מבנים לילדי הקיבוץ בגילאי 6-12 (ביה"ס יסודי), 7 מבנים לשכבת נעורים, מהם 5 מבני מגורים (שכ' "דוקו" ו-2 מועדונים. במרוצת השנים הוסבו 14 מהמבנים לשימושים שאינם לחינוך כדוגמת: מבנים להשכרה למגורים, מגורים ל"אוכלוסייה זמנית", ענף אירוח הכפרי, שרותי קהילה שונים.

כיום השימוש במבני החינוך הינו כדלהלן:

3.5 מבנים לצורכי ה"גיל הרך" (3 בתי ילדים + משרד ה"גיל הרך" + מחסן ה"גיל הרך")

2 מבנים משמשים כמועדונים לילדי בית הספר.



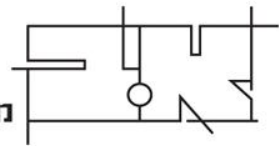


טבלה 1: שטחי בניה וקרקע דרושים לחינוך עפ"י צפי אוכלוסייה בהיקף 450-480 משקי בית

היקף שטח דרוש (מ"ר)		תוספת שטח נדרשת*	נדרש* (מ"ר)			קיים		שם המבנה	שימוש
שטח קרקע	שטח בניה		סה"כ שטח בניה	שטח בניה ליחידה	כמות	שטח (מ"ר)	כמות		
1,600	500	804	500	250	2	196	1	כלנית	בית תינוקות
1,600	500		500	250	2				1
1,600	500	296	500	250	2	204	1	עופרים	גנון/ פעוטון בוגר
1,600	500	231	500	250	2	269	1	תומר	גן חובה
6,400	2,000	1,331	2,000	-	8	669	4		סה"כ גיל רך
1,000	300	568	300	300	1	332	1	מרכז ביה"ס	כיתות א-ג
1,000	300		300	300	1				כיתות ד-ו
900	250	443	250	250	1	307	1	נעורים	כיתות ז-ט
900	250		250	250	1				כיתות י-י"ב
3,800	1,650	1,011	1,650	-	6	639	2		סה"כ גיל בי"ס
200	100	12	100	100	1	88	1	ניצנית	משרד הגיל הרך
160	80	45	80	80	1	35	1	שושן	מחסן
500	300	300	300	300	1	0	0		משחקייה
650	400	0	400	400	1	400	1	אולם ספורט	אולם התעמלות חדר חוגים
300	200	200	200	200	1	0	0		חדר מוסיקה
400	200	200	200	200	1	0	0		ספריית ילדים
700	400	120	400	400	1	280	1	גלריה	אולם התכנסות
1,500	480	0	480	-	-	480	-		מקלוט
700	450	450	450	450	1	0	0		תנועת נוער
5,110	4,710	3,427	4,710	-	9	1,283	4		סה"כ כללי
15,310	8,360	5,769	8,360	-	21	2,591	8		סה"כ מבני חינוך
15,368	(40%)8,912	סה"כ מוצע בתכנית							

* חושב לפי שכלול של פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון להרחבות ישובים במרחב הכפרי, ופרוגרמה לקיבוץ המתחדש





מבני ציבור מוסדות קהילה

בקיבוץ גדות קיימים מס' מבנים לצורכי ציבור בהם: מבני המוסדות, שרותי הקהילה, מנהלה והמוכירות הטכנית, מבני בריאות, מרפאות וסיעוד, מועדונים אולמות להתכנסות ומופעים.

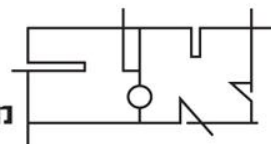
טבלה 2: שטחי בניה וקרקע דרושים למבנים ומוסדות ציבור וקהילה הכלולים ביעוד "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"

קטגוריה	שימוש	שם המבנה	שטח בניה (מ"ר)		תוספת זכויות בניה (מ"ר)	היקף שטח דרוש (מ"ר)	
			קיים	נדרש		שטח בניה	שטח קרקע
מבני ציבור	חדר אוכל		1,281	1,900	1019	1,500	1,900
	מועדון			400		850	400
	ספריה		119	200	81	400	200
	מועדון גמלאים	יסמין	146	200	54	550	200
	מועדון צעירים	המפלט	85	200	115	550	200
	אולם מופעים	ברקת	758	600	-158	1,975	600
	מוזכירות		314	250	-64	500	250
מנהלה ומוסדות	משרדי מנהלה		136	300	164	450	300
	דואר		10	45	35	70	45
	ארכיון		364	250	-114	520	250
	מזכירות		119	250	131	350	250
בריאות, סיעוד, תחומים פרה-רפואיים	מרפאת שיניים		54	50	-4	100	50
	"בית בריאות"		307	400	93	500	400
	בית סיעודי (יישובי)		0	550	550	950	550
שרותי קהילה	בית כנסת *לפי 0.12 מ"ר לנפש		0	156	156	200	156
	מחסן בגדים		358	300	-58	400	300
סה"כ			4,051	6,051	2,398	* 9,865	**6,051

* ע"פ טבלת הזכויות בהוראות התכנית המוצעת, יהיו שטחי הקרקע לשימושי ציבור ומוסדותיו בתכנית 9,964 מ"ר המהווים 53% מתוך 18.8 ד' קרקע ביעוד המשולב "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"
 ** ע"פ טבלת הזכויות בהוראות התכנית המוצעת, יהיו שטחי הבניה לשימושי ציבור ומוסדותיו בהיקף מרבי של 6121.5 מ"ר המהווים 53% מזכויות הבניה ביעוד המשולב "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"

טבלה 3: שטחי בניה וקרקע דרושים לספורט ונופש, עפ"י צפי אוכלוסייה:

קטגוריה	שימוש	שטח בנייה/אופציה לקירוי (מ"ר)		שטח קרקע למתקן (מ"ר)	
		קיים	נדרש	קיים	נדרש
מתקנים ומגרשי ספורט ופנאי	מגרש כדורסל	0	480	875	1,150
	מגרש כדורגל	0	150	7,500	7,500
	בריכת שחיה	80	650	5,100	6,000
	מגרש טניס	0	0	2,250	2,250
	מגרש כדור עף	0	0	2,250	2,250
	אולם רב-תכליתי	0	2,100	0	4,200
מגרשי משחק לילדים	מגרש משחקים פעיל (ליד המרכזיות)	0	100	675	800
	מגרש ישן (ליד בית התינוקות)	20	100	450	500
נופש	מתקני ספורט/קייט/אטרקציה הנלווה למתקן התיירות	0	850	850	4,800
סה"כ		100	4,430	19,950	29,450
סה"כ מוצע בתכנית			4,432 (15%)	-	29,548



4. פרוגרמה תעסוקתית:

בסיסו הכלכלי של קיבוץ גדות נשען על 3 ענפי ייצור מובילים ועל הכנסות חבריו מעבודות חוץ.

- א. תעשייה: מפעל "פלסגד" – "פוליזיו" למוצרים פלסטיים: משטחי שינוע, מיכלי אחסון, רהיטי ילדים ומוצרים להרכבה עצמית
- ב. ענפים חקלאיים: לולי פטם, רפת חולבות משותפת (ממוקמת בקיבוץ עין המפרץ), מטעים וגד"ש
- ג. אירוח כפרי: בן כ-67 יחידות אירוח פעילות
- ד. עבודות חוץ: קרוב למחצית החברים שגילם מתחת ל"גיל הפנסיה" (כ-115 חברים) עובדים בעבודות חוץ
- ה. בנוסף, קיימים בגדות שירותי תחזוקה לענפי הייצור ולקהילה וכן מספר קטן של יזמויות עסקיות (מחלבה, קרמיקה, מחשוב, אדריכלות)



תעסוקה (משרדים, יזמויות, שירותים, קמעונאות, פנאי והסעדה):

הקיבוץ מעוניין לאפשר לחבריו להתפרנס במגוון דרכים בתחומי התכנית המוצעת כוללת שימושי תעסוקה כחלק מייעוד "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור", מתוך כך, מתאפשרת הרחבת הפעילויות הקיימות והוספתן של פעילויות ויזמויות חדשות.

טבלה 4: שטחי בניה וקרקע דרושים לתעסוקה הכלולים בייעוד "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"

היקף שטח דרוש* (מ"ר)	תוספת זכויות בניה (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)			מס' תא שטח	שימוש	
		נדרש	קיים				
			כללי	מסחר (2)			תעסוקה
980	326	81	326	245	245	391	מרכולית
1,000	987.5	0	987.5	50	987.5 (1)	392	אולם מופעים (הרצאות וכנסים)
800	360	80	360	50	280	393	מחלבה
750	748.5	0	748.5	150	748.5 (1)	394	מטבח - הסעדת קבוצות
2,600	1,297	367	1,297	75	930	395	משרדים (בעלי מקצועות חופשיים)
930	465	80	465	125	385	396	יזמויות
1,790	894	441	894	50	453	397	מעבדת מחשוב
8,850 (3)	5,078 (4)	1,049	5,078	745	4,029	סה"כ	

(1) מהווה החלק היחסי לשימוש תעסוקה מתוך שטח הבניה הקיים בפועל

(2) נתון כמותי המתייחס לשטחי הבניה לשימושי המסחר הקיימים בפועל, המתאפשרים מתוך שטחי בניה לתעסוקה.

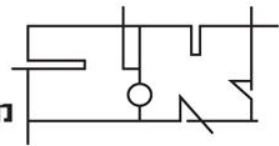
(3) ע"פ טבלת הזכויות בהוראות התכנית המוצעת, יהיו שטחי הקרקע לשימושי תעסוקה בתכנית 8,836 מ"ר המהווים 47% מתוך

18.8 ד' קרקע ביעוד המשולב "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"

(4) ע"פ טבלת זכויות בהוראות התכנית המוצעת, יהיו שטחי הבניה לשימושי תעסוקה ויזמות בהיקף מרבי של 5,078 מ"ר

המהווים 47% מזכויות הבניה ביעוד המשולב "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"





תעשייה ומלאכה:

אחוז ענף זה מתוך סך ההכנסות של הקיבוץ כיום הינו: כ-75%.

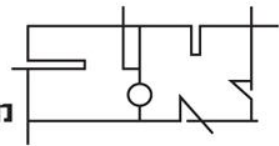
טבלה 5: ריכוז שטחי בנייה וקרקע לשימוש תעשייה (תאי שטח 811-812):

היקף שטח דרוש (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)		שימוש	קטגוריה	אפיון
שטח קרקע	שטח בניה	נדרש	קיים			
39,075	9100	0	9,100	מערך יצור, תהליך, תפעול	ייצור ומנהלת	מפעל פלסגוד
	450		450	מערכות ומנהלת		
	500	500		מערך אקסטרוזיה, סילו	אחסנה	
	650	650		מחסן חומרי גלם		
	2,050	2,050		אחסנת תוצרת מוגמרת		
	1,075	1,075		אריזה ושילוח (משותף)		
	500	500		משרדי הנהלה (משותף)	תפעול	
	250	250		תפעול, לוגיסטיקה		
	14,575	5,025	9,550	סה"כ פלסגוד		
10,560	6,650	6,650		מערך ייצור, תהליך תפעול	ייצור	מפעל פוליזיו (העתקת מפעל קיים מקיבוץ גשר הזיו)
	250	250		מערכות טכניות		
	1,150	1,150		מחסן חומר גלם	אחסנה	
	1,250	1,250		אחסנת תוצרת מוגמרת		
	975	975		אריזה ו שילוח (משותף)		
	350	350		משרדי הנהלה (משותף)	תפעול	
	10,625	10,625	0	סה"כ פוליזיו		
49,635	25,100	15,650	9,550	סה"כ		
49,634	24,818 (50%)	סה"כ בתכנית מוצעת				

טבלה 6: שטחי בניה וקרקע דרושים לתעשייה, תעשייה קלה ומלאכה (תא שטח 801):

היקף שטח דרוש (מ"ר)		תוספת זכויות בניה (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שימוש	אפיון
שטח קרקע	שטח בניה		נדרש	קיים		
800	370	0		370	סדנאות, נגריה, מסגריה ותחזוקה	מלאכה ותעסוקה משקי
1,450	800	330	800	470	מחסנים, סילו	
1,250	760	760	760	0	הרחבת מחלבת בוטיק קיימת (כיום נמצא בפועל בתא שטח 393)	
2,650	1,200	1,200	1,200	0	קומפי משרדים רבות שירותים לרווחת העובדים, גישה וחניות (מענה לאוכלוסיית הישוב)	
3,800	1,340	1,340	1,340	0	משרדים	מרכז פיתוח* (מוצרים חדשים משמרים)
	580	580	580	0	מעבדה, מחקר ופיתוח	
9,950	5,050	4,210	3,880	840	סה"כ	
10,061	5,031 (50%)	סה"כ בתכנית מוצעת				

* פעילות מרכז הפיתוח המתוכננת עושה שימוש במוצרים פלסטיים ביצור תשלובת מפעלי גדות



תיירות ואירוח כפרי:

לקיבוץ כפר נופש תיירותי ובו 68 חדרי אירוח, משרדי הנהלה, ומבני אחזקה. התיירות בגדות מנוהלת בתאגיד נפרד בבעלות מלאה של הקיבוץ וזוכה לתפוסה שנתית מממוצעת של 50% (30,000 לינות בשנה).

טבלה 6: שטחי בניה וקרקע דרושים לתיירות:

היקף שטח קרקע דרוש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שימוש	אפיון
	נדרש	קיים		
4,770	2,550	0	52 יח"א מסוג סוויטה (49 מ"ר נטו ליחידה)	כפר בריאות כפר נופש רמה A
	750	0	מבואה (קבלה, משרדים, בר/מועדון וכו')	
	750	0	מועדון בריאות, סדנאות וטיפולים	
	350	0	חדר אוכל	
	250	0	מטבח	
	120	0	לובנה, עובדים, מחסנים ואחזקה	
	400	-	סככות צל	
2,925	-	דרך גישה וחניית (נדרשות 45) (פרטי, אורחים, אוטובוסים, צוות, שירות)		
5,305	-	שטח פתוח (30% ע"פ תקנים פסיים של משרד התיירות)		
13,400	4,770	0	סה"כ מתחם בריאות מוצע	
4,850	2,440	1,904	68 יח"א (מתוכן 60 מורחבות ו-8 רגילות, כיום 28 מ"ר נטו ליחידה מבוקש 36 מ"ר ליח"א)	אירוח כפרי גדול (מתחם קיים)*
1,600	840	841	משרדים, קבלה ומנהלת	
2,600	1,500	0	אולם אורחים (סדנאות)	
2,100	1,100	0	חדר אוכל (כיום במבנה ח. אוכל הקיבוץ)	
1,200	750	0	מושכני תמך	
200	200	0	סככות ומעברים מקורים	
1,000	600	0	עתודה להקמת מוצרי תמך ושינויי תקנים	
5,810	0	0	שטח פתוח, חניית ודרכי גישה (30% ע"פ תקנים פסיים של משרד התיירות)	
19,360	7,430	2,745	סה"כ מתחם אירוח כפרי מורחב	תאי שטח: 832-834
32,760	12,200	*2,745	סה"כ	
32,757	12,758		סה"כ מוצע בתכנית	

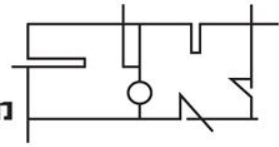
* מתחם האירוח הקיים עושה שימוש מקביל במתקני הקיבוץ הקיימים (מכבסה, מטבח, חדר אוכל, מתקני ספורט)

טבלה 7: מתחם משולב - מסחר ותיירות:

היקף שטח דרוש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	תוספת בניה (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שימוש	אפיון
			נדרש	קיים		
10,100	950	950	950*	0	מתחם מבונה לפעילות פנאי ושעשועים ומשחק, אולמות התכנסות, הסעדה, ומתקני נופש	אטרקציה תיירותית*
	350		350*	0	אחסנה, מטבח יצרני, משרדים, מבנים טכניים ומבני עזר	
2,000	515	515	515	0	חניות ממכר, מסחר קמעונאי	מסחר
12,100	1,815	1,815	1,815	0	סה"כ	
12,100	1,815				סה"כ בתכנית מוצעת	

* יקבע לעת מימוש





מבני משק:

טבלה 8: שטחי בניה וקרקע זרושים למבני משק:

היקף שטח זרוש (מ"ר)		תוספת בניה (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		שימוש		
שטח קרקע	שטח בניה		נדרש	קיים			
38,165	14,700	7,350	14,700	7,350	לולי פטם (1,000 טון פטם בשנה)	לולים	
8,050	200	120	200	80	משרדי ענפי גדי"ש	אזור תפעולי לחקלאות	
	1,100	1,100	1,100	0	אחסנה לתוצרת		
	900	900	900	0	סככות לכלים חקלאיים		
11,360	0	0	0	0	אחסנה פתוחה (צינורות השקיה, רשתות, ציוד חקלאי)		
4,000	0	0	0	0	קנביס רפואי, חסה וכו'	חממות גידול	
2,000	1,350	1,350	1,350	0	בית בד, יקב, מגבנה, מכון רדיה, מרכז מבקרים, משתלה	שימושים נלווים לחקלאות	
63,580	18,250	10,820	18,250	7,430	סה"כ		
63,578	31,790 (50%)	סה"כ בתכנית מוצעת					

