



# מועצה מקומית צור הדסה

פרוגרמה לצרכי ציבור  
הצגת פרוגרמה למצב עתידי

ספטמבר 2025

**טל דילר**  
אדריכלות | תכנון עירוני

עפר גרידינגר  
ייעוץ וניהול  
תכנון עירוני ואזורי

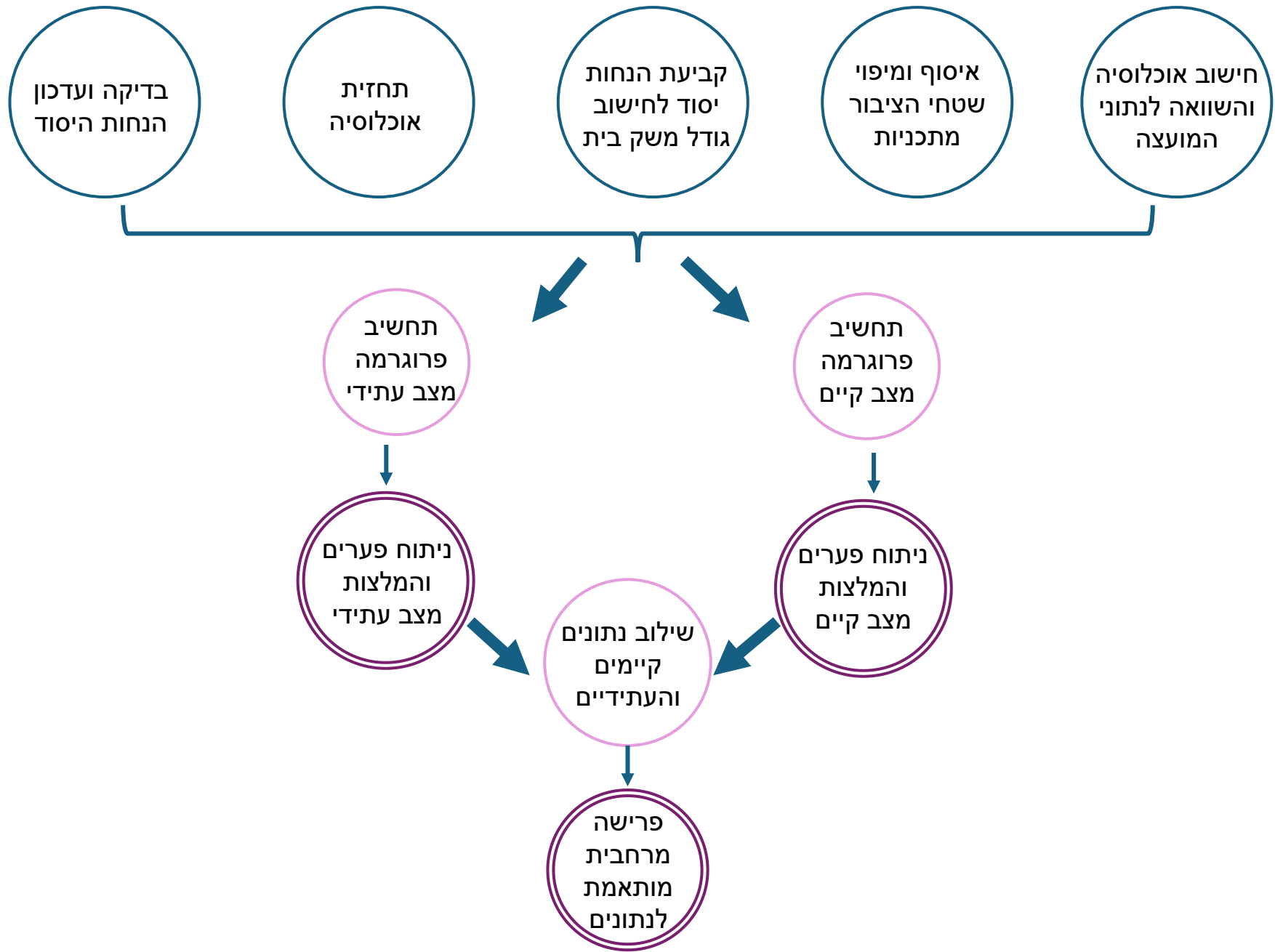
מריאנה סגלוב-קליין  
תכנון עירוני ואזורי  
ייעוץ ופרוגרמה

מועצה מקומית  
**צור הדסה**  
הפנינה בהרי יהודה

02.12.2024	תחילת תכנון – פגישה עם מנהל הנדסה
08.01.2025	ישיבת צוות
12.01.2025	פגישה עם מנהל אגף החינוך
06.02.2025	הצגת סקר ופרוגרמה למצב קיים
11.02.2025	הצגת סקר מצב קיים למליאת המועצה
08.04.2025	פגישה עם מהנדסת המועצה
28.04.2025	פגישה עם מנהל אגף החינוך
29.04.2025	פגישה עם מהנדסת המועצה
22.05.2025	פגישה עם מנכ"ל המועצה
04.06.2025	פגישה עם הממונה על שרותי הרווחה
06.07.2025	הצגת פרוגרמה להערות
22.07.2025	הצגת פרוגרמה כוללת למהנדסת המועצה
06.08.2025	הצגת פרוגרמה כוללת למהנדסת המועצה
21.09.2025	הצגת פרוגרמה לנציגי משב"ש

רקע:

עריכת פרוגרמה כוללת ליישוב שתשמש כלי לקבלת החלטות הן בתכנון, ניהול ופיתוח מתן מענה לשרותי ומוסדות ציבור במועצה המקומית צור הדסה והן לקבלת החלטות הקצאת קרקע למבנים ומוסדות ציבור. זאת, על ידי עדכון המצאי הקיים במועצה, תחשיב פערים קיימים וצרכים חזויים וגיבוש המלצות תכנון בהתאם.



## רקע היסטורי קצר

היישוב צור הדסה נוסד ב- 1960 כמרכז שירותים למושבי האזור:

מבוא ביתר, מטע, בר גיורא, ונס הרים. נקרא על שם הסתדרות הנשים הציוניות באמריקה "הדסה" בשל קרבתו לבית החולים "הדסה עין כרם" ומהווה כיום מועצה מקומית.

היישוב התפתח במהלך השנים האחרונות, וכיום הוא היישוב השלישי בגודלו בפרוזדור ירושלים (אחרי ירושלים ומבשרת ציון).

## מעמד מוניציפאלי

- הישוב הוקם בשנת 1960 ונועד להיות מרכז שירותים ליישובי הסביבה כחלק ממועצה אזורית
- המועצה המקומית צור הדסה הוקמה בשנת 2023

## סביבה

- הישוב צמוד למושב מבוא ביתר וסמוכים אליו גם המושבים מטע, בר גיורא ונס הרים
- הישוב סמוך מאוד לעיר ביתר עילית המונה כ- 72,000 תושבים

## אוכלוסיה

- היישוב מאופיין באוכלוסייה מגוונת, הכוללת חילונים, מסורתיים ודתיים החיים יחדיו בקהילה אחת ועם המשך התפתחות היישוב הוא ממשיך למשוך אליו משפחות צעירות. קיימים שיתופי פעולה עם המועצה האזורית בתחום שרותי החינוך.

## תעסוקה ותחבורה

- רבים מתושבי צור הדסה עובדים בירושלים וסביבתה, אך קיימים גם עסקים קטנים בתוך היישוב. התחבורה כוללת קווי אוטובוס לירושלים ובית שמש וליישובים הסמוכים, וכן דרכים המקשרות לאזור המרכז והדרום.



## הנחות יסוד לפרוגרמה זו:

אוכלוסיה



לפי אומדן למ"ס: כ- 10,447 (\*יוני 2025)

לפי מרשם האוכלוסין: 11,014 נפש (\*ספטמבר 2025)

נתון מחושב לאחר ניתוח שכונתי ויישובי – 11,558 נפש

מדד חברתי כלכלי

8

אשכול 8

מספר יחידות הדיור



יחידות דיור בנויות בפועל לפי תכניות סטטוטוריות – 2,804

גודל משק הבית מוצע



4.1 ממוצע כלל ישובי ומשתנה בין השכונות

גודל שנתון ממוצע



2.2% ומשתנה בין השכונות

## תכנית מתאר כוללנית:

אוכלוסיה

יעד האוכלוסיה לצור הדסה – 20,000 נפש

חישוב לפרוגרמה לצרכי ציבור לרבות שרותי ציבור אזוריים בתכנית:

26,000 נפש.

מספר יחידות הדיור

לפי חישוב של  $20,000/3.5$  – 5,700

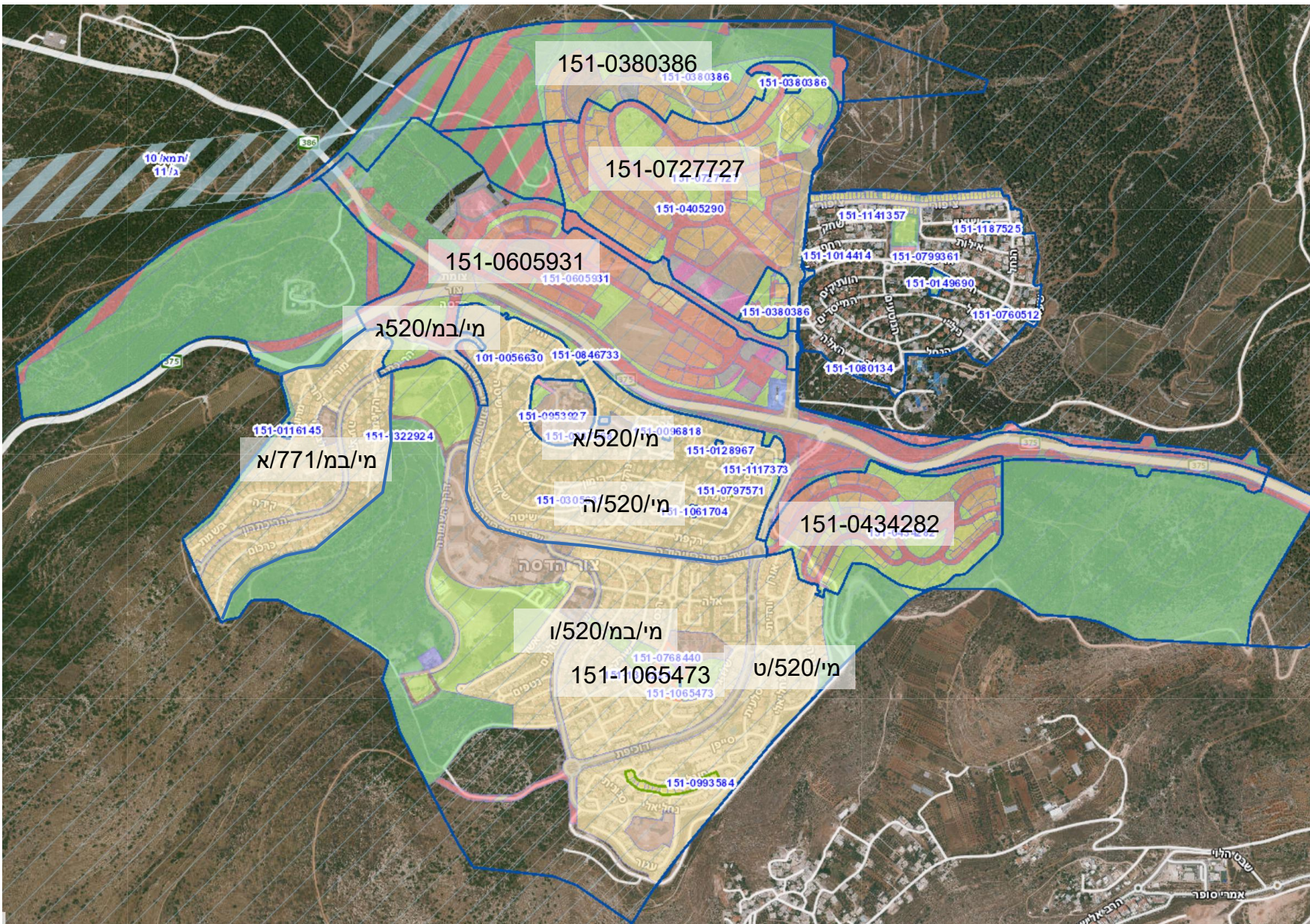
גודל משק הבית

3.5

# צור הדסה | סקירת תכניות מפורטות

מס' תוכניות:

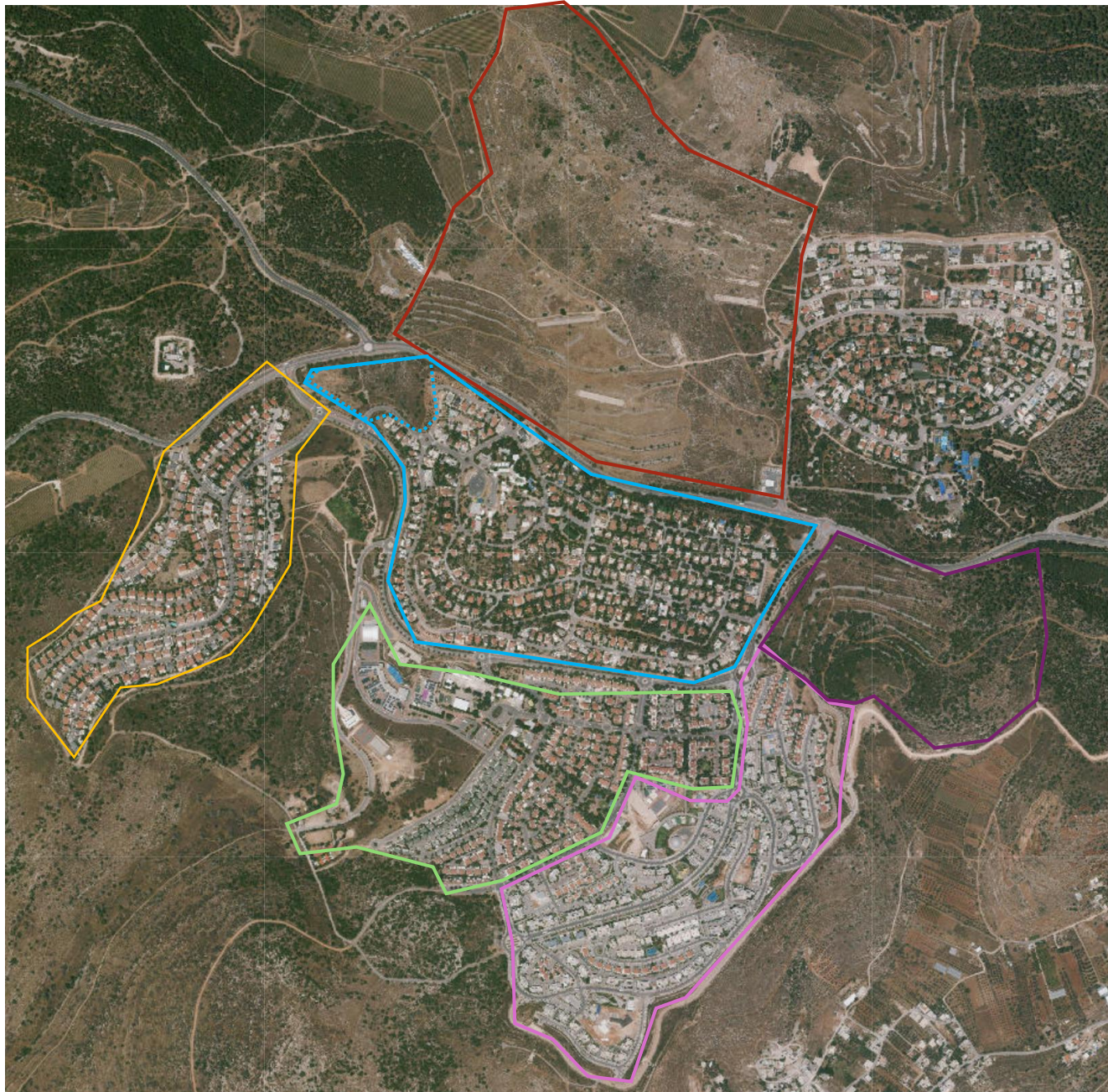
שם התכנית	מס' תכנית
צור הדסה הותיקה	מי/520/א
שכונת ה-100	מי/520/ה
מתחם הזית	מי/במ/520/ג
הר כתרון	מי/במ/771/א
שכונת העמק ומזרח הסנון	מי/במ/520/ו
הסנון-דרום צור הדסה	מי/520/ט
ב-2	151-0434282
צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 2 לתכנית מי/873	151-0380386
צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 2 ל-מי/873 (המקב"ת)	151-0727727
מע"ר צור הדסה	151-0605931
מרכז מסחרי תעסוקה ומגורים	151-1065473



צור הדסה | דמוגרפיה וגיאוגרפיה

שכונות

ניתן לחלק את היישוב ל-6 מקבצים:



מס' יח"ד	שכונה - פרוגרמה למצב עתידי
409	הר כתרון
522	צור הדסה הוותיקה
631	שכונת העמק
1,492	הסנסן-דרום צור הדסה
500	הסנסן - ב-2 מתחם חדש
1,580	מקב"ת
865	המע"ר
<b>5,999</b>	<b>סה"כ ממוצע מצב עתידי</b>

1. פרוגרמה מצב הקיים לשוב צור הדסה

מתייחסת למספר יחידות דיור סטטוטוריות בשכונות המועצה, סה"כ 2,804 יחידות דיור בנויות בפועל ו-11,558 תושבים (מספר מחושב).

- ביקוש לצרכי ציבור מבוסס על מספר יחידות דיור, סה"כ אוכלוסייה וגודל ממוצע של משק בית ושנתון חינוך. גודל משק בית ממוצע במצב הקיים הוא 4.1, וגודל שנתון חינוך הוא 2.2% מכלל האוכלוסייה.
- פרוגרמה למצב העתידי החזוי מתייחסת ל-5,999 יחידות דיור המאושרות סטטוטורית.

2. במערכת החינוך העירונית לומדים כיום 3,256 ילדים בגילאי 3-18. נתונים אלה לא כוללים ילדים השוהים במעונות יום.

- היצע שטחי ציבור בפרוגרמה למצב הקיים בשכונות השונות וביישוב כולו התבססה על השטחים הציבוריים הבנויים בפועל בשטחים תקינים.

3. נערכה פרוגרמה לשכונות בנוסף לפרוגרמה היישובית, תוך התייחסות נבחנת לגודל משק בית ושנתון חינוך בהתאם לרמת הזדקנות ורמת הדתיות.

שכונה	תכנית מס'	מס' יח"ד	גודל משק בית ממוצע	אוכלוסייה	גודל שנתון חינוך ב% לשנתון חינוך	מספר ילדים לשנתון חינוך
הר כתרון	מי/במ/771א	409	3.2	1,309	2.0%	26
צור הדסה הוותיקה	מי/520א	322	3.0	966	1.8%	17
הסנון-דרום צור הדסה	מי/520ט	1,442	4.6	6,633	2.5%	166
שכונת העמק	מי/במ/520ו	631	4.2	2,650	2.3%	61
<b>סה"כ ממוצע מצב קיים</b>						
		<b>2,804</b>	<b>4.1</b>	<b>11,558</b>	<b>2.2%</b>	<b>254</b>

4. נערכה הבחנה ברורה בין פרוגרמה למצב קיים לבין פרוגרמה למצב עתידי. להלן מדדים דמוגרפיים למצב עתידי חזוי.

מספר ילדים לשנתון חינוך	גודל שנתון חינוך ב-%	אוכלוסיה	גודל משק בית ממוצע	מס' יח"ד	שכונה - פרוגרמה למצב עתידי
22	1.8%	1,227	3.0	409	הר כתרון
31	1.9%	1,618	3.1	522	צור הדסה הוותיקה
50	2.1%	2,398	3.8	631	שכונת העמק
144	2.3%	6,266	4.2	1,492	הסנסן-דרום צור הדסה
48	2.3%	2,100	4.2	500	הסנסן-ב-2 מתחם חדש
153	2.3%	6,636	4.2	1,580	מקב"ת
72	2.2%	3,287	3.8	865	המע"ר
<b>517</b>	<b>2.11%</b>	<b>23,532</b>	<b>3.8</b>	<b>5,999</b>	<b>סה"כ ממוצע מצב עתידי</b>

- מגרשים המיועדים למבני ציבור שטרם ניבנו מהווים היצע פוטנציאלי במצב עתידי בלבד, אך לא חושבו כהיצע בפרוגרמה למצב קיים.

5. ישנה חשיבות באספקת שרותי ציבור ברמת סף הבית (גני ילדים, מעונות היום ובתי הכנסת) ברמה השכונתית, תוך העדפת שרותי חינוך, לאור חוק חינוך חובה.

- בתי-ספר מהווים שרות ציבורי ברמה כלל-יישובית. על-כן, ייתכן מחסור בכיתות בית-ספר ברמה השכונתית, אך מתן מענה מלא או חלקי ברמה הכלל יישובית.

6. חישוב ביקוש לשטחי ציבור מתבסס על מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, תוך החלת עקרונות עירוב שימושים

7. ביקוש לכיתות מעונות יום מבוסס על 50% השמה במסגרות המוכרות, 20 ילדים בכיתה.

- מספר תלמידים בכיתות תקניות של גנים הינו 30 ילדים, ו-10 ילדים בכיתות חינוך מיוחד
- גן ילדים ומעון יום הם מוסדות שכונתיים, והביקוש אליהם ייבחן לא רק ברמה היישובית, אלא גם ברמה השכונתית.
- ישנה חשיבות רבה בחיבור גני ילדים בעירוב שימושים לשירותים חברתיים וקהילתיים נוספים, כגון תחנה לבריאות המשפחה, לרבות היחידה להתפתחות הילד, הדרכת הורים ומעונות יום.

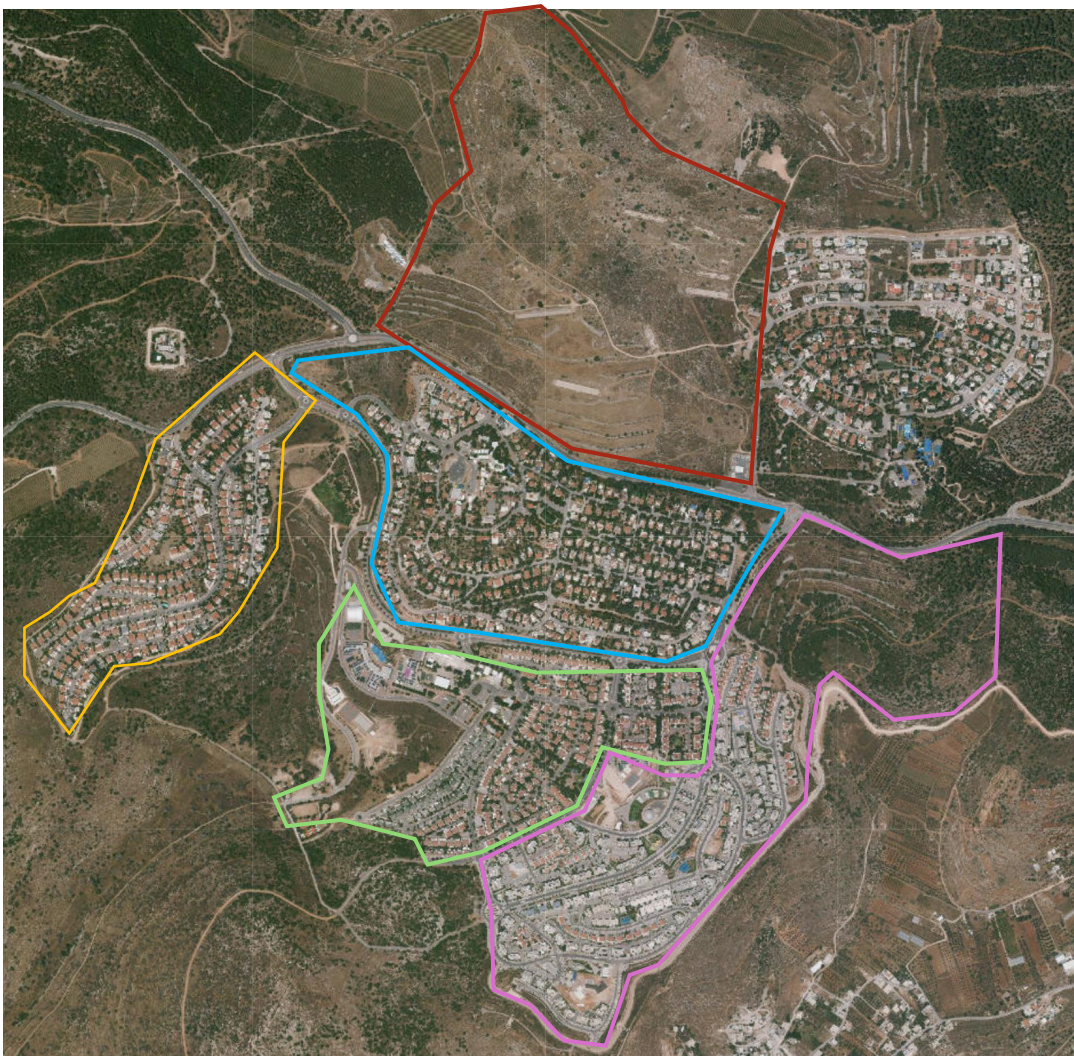
8. בית-ספר יסודי הוא מוסד שכונתי לכיתות א'-ו', 27 תלמידים בכיתה, ללא הפרדה מגדרית.

- גודל בית ספר יסודי הינו 2 / 3 / 4 כיתות בשכבה, סה"כ 12 / 18 / 24 כיתות למוסדות לכיתות רגילות, אליהן מתווספות כיתות מקדמות.
- במוסדות הבנויים נתייחס להיצע כיתות בפועל, בהתאם לנתוני המועצה. לצורך חישוב פרוגרמתי מחושבות כיתות רגילות בלבד.
- בצור הדסה בנויות כיום 66 כיתות רגילות + 5 כיתות מקדמות ב-4 בתי-ספר יסודיים:
  - בי"ס מעיינות משלב (18 כיתות)
  - בית-ספר יסודי ממ"ד לביא (3+18 כיתות)
  - בית-ספר יסודי ממלכתי "הדסים" (1+18 כיתות)
  - בית-ספר יסודי ממלכתי "צורים" (1+12 כיתות)
- בית ספר על-יסודי הוא מוסד כלל-יישובי לכיתות ז'-י"ב. ביקוש לכיתות חושב לפי 30 תלמידים בכיתה.

9. **חישוב ביקוש לשטחי דת** מתבסס על ביקוש לאוכלוסיה יהודית כללית עם % גבוה של שומרי מסורת, בהתאם למאפיינים הדמוגרפיים היישוביים. על-כן, ביקוש לצרכי דת חושב לפי 40% שומרים מסורת ביישוב. בית כנסת קטן = 350 מ"ר.

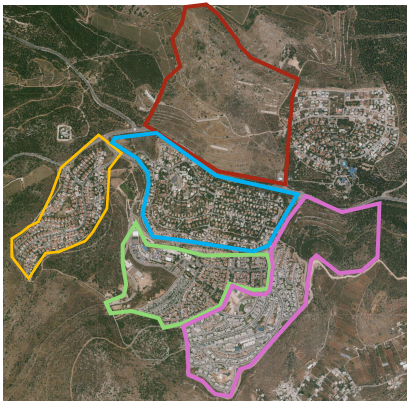
#### 10. **תרבות, חברה וקהילה:**

- כיום יש בצור הדסה 2 מועדונים לתנועות נוער: בני עקיבא בקרית החינוך בשכונת העמק וצופים בשכונה הוותיקה.
- בית העם הוא מבנה קהילתי רב-תכליתי, שמתקיימת בו פעילות לנוער ומבוגרים, ולכן התייחסנו לבית העם וספרייה יחד כמרכז קהילתי יישובי.
- מועדון קטן לקשיש פעיל כיום במרכז קהילתי בשכונה הוותיקה ליד הספרייה.
- בקריה החינוכית בשכונת העמק (במגרש 1710) פועל ג'ימבורי.



צור הדסה | פרוגרמה כלל יישובית

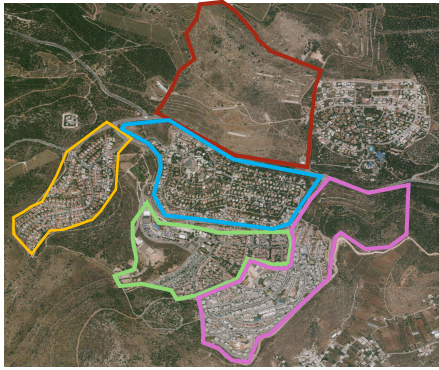
צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור מצב קיים



מצב קיים	נתוני רקע דמוגרפיים
2,804	מספר יחידות דיור
11,558	אוכלוסייה (תושבים)
4.1	גודל משק בית (מחושב)
2.2%	גודל שנתון חינוך (מוערך)
254	מספר ילדים לשנתון חינוך

מאזן	היצע קיים בפועל	ביקוש קיים (כיתות/מ"ר)	שרותי ציבור
-13	6	19	מעונות יום
-3	22	25	גני ילדים
+15	66	51	בית ספר יסודי
-15	36	51	בית ספר על-יסודי
-2	0	2	חינוך מיוחד – מעונות יום
-2	0	2	חינוך מיוחד – גני ילדים
-8	0	8	חינוך מיוחד – בית ספר
-3	4	2,492 מ"ר = 7 ב"כ קטנים (350 מ"ר כ"א)	מבני דת בתי כנסת (מ"ר בנוי) מקווה טהרה לנשים
-1	1	2 מקוואות גדולים = 250 מ"ר כ"א	
+1	פתרון במשרדי הרשות	0	רווחה ובריאות הציבור לשכת רווחה תחנה לבריאות המשפחה מרפאה שכונתית
-1	0	תחנה 1 – סה"כ 250 מ"ר	
-699 מ"ר	457 מ"ר בנוי	1,156 מ"ר	
נדרש מרכז יישובי	בית העם + ספרייה	1 = 2.0 דונם	תרבות, חברה וקהילה מרכז קהילתי יישובי מועדון נוער מועדון לקשיש
+2	3 תנועות נוער	1 = 500 מ"ר	
---	1	1	

# צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור

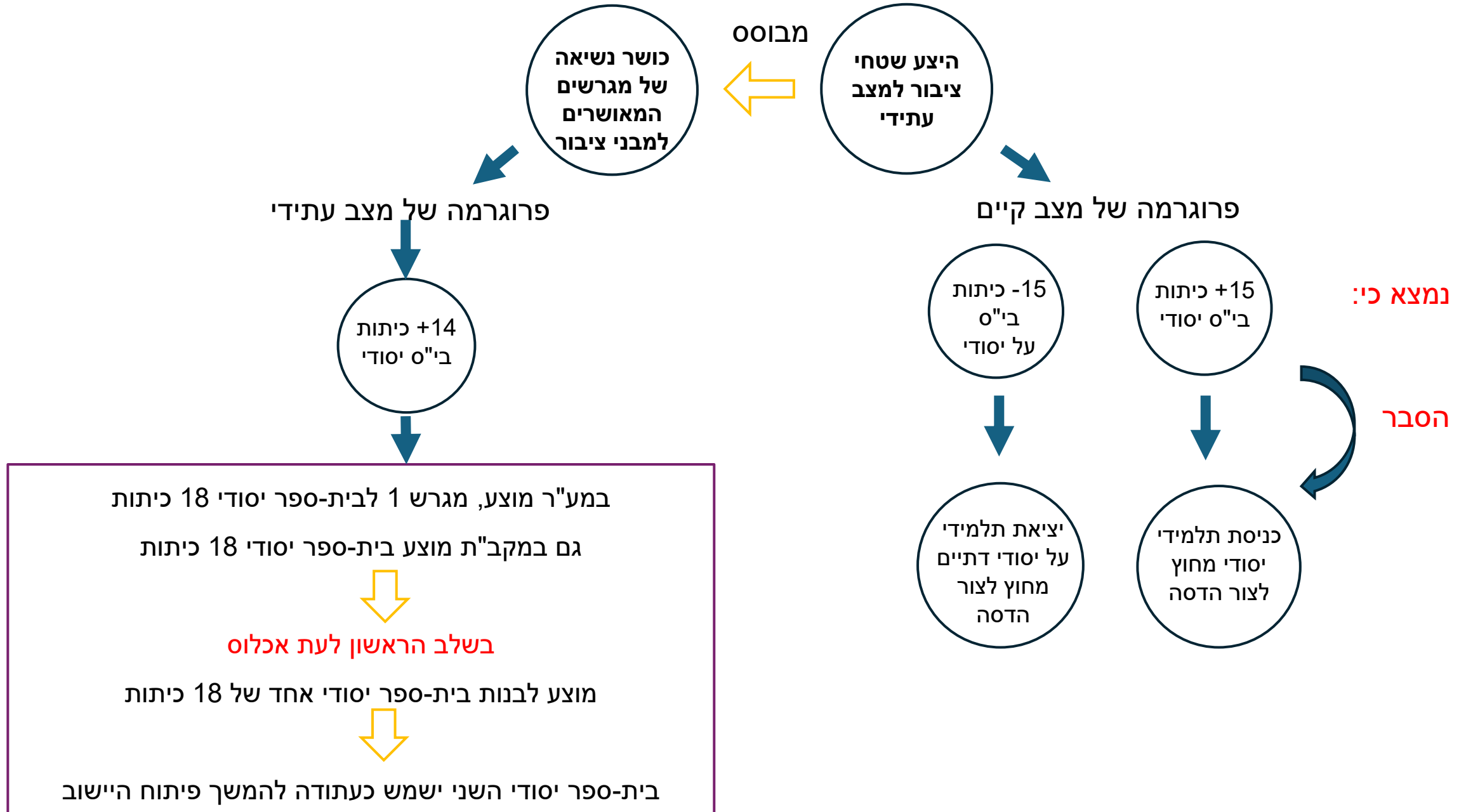


מצב עתידי 2035	מצב קיים – 2024	נתוני רקע דמוגרפיים
5,999	2,804	מספר יחידות דיור
22,796	11,558	אוכלוסייה (תושבים)
3.8	4.1	גודל משק בית (מחושב)
2.1%	2.2%	גודל שנתון חינוך (מוערך)
479	254	מספר ילדים לשנתון חינוך

מאזן עתידי	היצע פוטנציאלי	ביקוש לצרכי ציבור	מאזן קיים	היצע קיים	ביקוש קיים	שרותי ציבור (כיתות/מ"ר/דונם)	
-1	35	36	-13	6	19	מעונות יום	
+10	58	48	-3	22	25	גני ילדים	
+14	120	106	+15	66	51	בית ספר יסודי	
---	96	96	-15	36	51	בית ספר על-יסודי	
-4	0	4	-2	0	2	חינוך מיוחד – מעונות יום	
---	4	4	-2	0	2	חינוך מיוחד – גני ילדים	
---	15	15	-8	0	8	חינוך מיוחד – בית ספר	
+1	15	4,915 מ"ר = 14 ב"כ קטנים	-3	4	2,492 מ"ר = 7 ב"כ קטנים	מבני דת	
-1	2	3 מקוואות = 250 מ"ר כ"א	-1	1	2 מקוואות = 250 מ"ר כ"א	מקווה טהרה לנשים	
---	1 - במשרדי המועצה	לשכת רווחה = 300 מ"ר מוסד רווחה על-אזורי 2.0 דונם	+1	פתרון במשרדי הרשות	0	רווחה	
+1	6	5	-2	1	3	מועדון לקהילה ולרווחה	
---	2 תחנות	2 תחנות	-1	0	תחנה 1 – 250 מ"ר	תחנה לבריאות המשפחה	
---	ינתן במרכזים מסחריים	2,280 מ"ר	-699 מ"ר	1 – 457 מ"ר	1,156 מ"ר	מרפאה שכונתית (סחיר)	
+1	4	3	נדרש מרכז יישובי	בית העם + ספרייה	1 = 2.0 דונם	מרכז קהילתי	
---	4	4 = 500 מ"ר כ"א	+2	3 תנועות נוער	1 = 500 מ"ר	מועדון נוער	
---	1	1 – שטח בנוי 250 מ"ר	-1	0	במרכז קהילתי	מועדון לקשיש	

צור הדסה | סקירה וסיכום בתי-ספר קיימים ומוצעים בכלל היישוב

שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת (כיתות רגילות)	בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית
הסנסן-דרום צור הדסה	מי/520 ט	606	10,042	בית ספר וגני ילדים	בית-ספר סודי מעיינות	18	בנוי
הסנסן-דרום צור הדסה	מי/520 ט	603	8,448	בית ספר	בית-ספר יסודי לביא	18	בנוי
שכונת העמק	מי/במ/520 ו	1710	55,576	קריית החינוך	בית-ספר על-יסודי אור בית-ספר יסודי מ"מ הדסים בית-ספר יסודי מ"מ צורים	36 18 12	בנוי
צור הדסה הוותיקה	151-0953927	406	23,694	בית-ספר	בית-ספר על-יסודי	30	לא בנוי
ב-2 הסנסן	151-0434282	201	7,031	ביה"ס יסודי ואולם ספורט, בשילוב מועדון קהילתי	בית ספר יסודי	18	לא בנוי
צור הדסה צפון, שכונה ג', מקב"ת	151-0727727	400	12,700	בית-ספר 18 כיתות, גני ילדים 3 כיתות, בתי כנסת	בית ספר יסודי	18	לא בנוי
המע"ר	151-0605931	300	6,875	בית ספר, וכן מבני חינוך ושירותים קהילתיים	בית-ספר חינוך מיוחד	15	לא בנוי
המע"ר	151-0605931	301	20,851	בית ספר, וכן מבני חינוך ושירותים קהילתיים	בית-ספר על-יסודי בית-ספר יסודי	30 18	לא בנוי
<b>סה"כ כיתות יסודי</b>						<b>120</b>	
<b>סה"כ כיתות על-יסודי</b>						<b>96</b>	
<b>סה"כ כיתות חינוך מיוחד</b>						<b>15</b>	



- **היצע שטחי ציבור בפרוגרמה למצב עתידי מבוסס על כושר נשיאה של המגרשים המאושרים המיועדים לצרכי ציבור.**

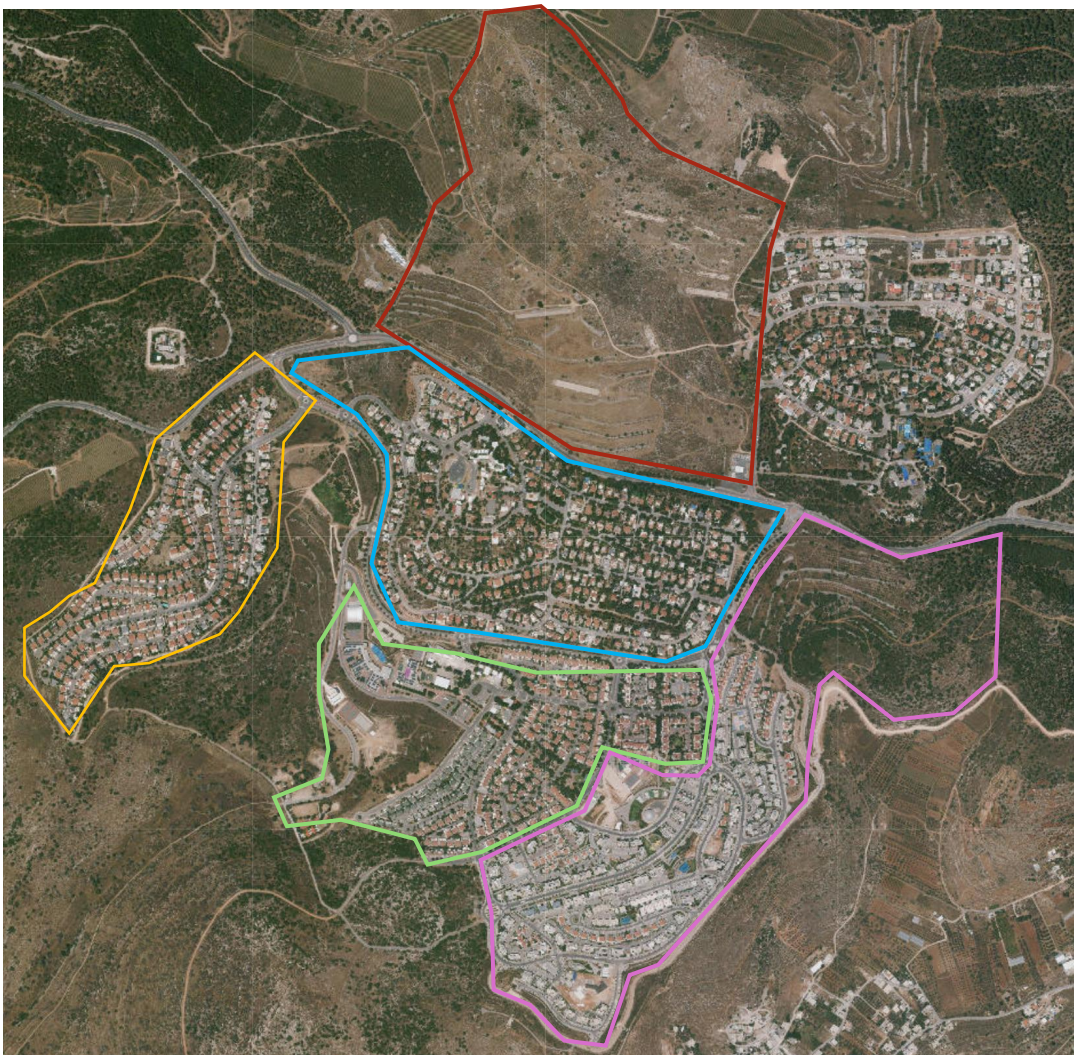
- **הפרוגרמה למצב הקיים** מעלה כי במצב הקיים יש עודף של 15 כיתות בית-ספר יסודי ומחסור ב-15 כיתות על-יסודי, שמשמעותו יציאת תלמידי על-יסודי הדתיים ללימודים מחוץ לישוב, ומאידך כניסה של תלמידי יסודי מחוץ לצור הדסה ללימודים בבתי-הספר היסודיים ביישוב.

- **הפרוגרמה למצב העתידי:** הפרוגרמה למצב העתידי מעלה עודף של 14 כיתות בית-ספר יסודי. תוספת עתידית משמעותית של יחידות דיור חדשות, הנשקלת כיום, תייצר ביקוש נוסף לכיתות יסודי וכיתות על-יסודי. על-כן, לאור העובדה שמוצע מגרש 1 לבית-ספר יסודי 18 כיתות במע"ר ועוד מגרש לבית-ספר יסודי 18 כיתות במקב"ת, מוצע בשלב הראשון לבנות בית-ספר יסודי אחד של 18 כיתות. בית-ספר יסודי השני ישמש כעתודה להמשך פיתוח היישוב. כיתות נוספות לעל-יסודי צריך יהיה לאתר בתכניות החדשות ככל ויקודמו.

- הצורך בבית-ספר לחינוך מיוחד 15 כיתות מקבל מענה כלל-יישובי בשכונת המע"ר.

- המחסור בכיתות מעון יום הוא בשכונות סנסן, במקב"ת והמע"ר, ואילו העודף בגנים הוא בעיקר בשכונה הוותיקה. אומנם מדובר בצורך שיש לתת עבורו מענה ברמת סף הבית בשכונה, אולם, בשל המחסור ניתן בהמשך לבחון מתן מענה נוסף למעונות יום באזור הוותיקה על-חשבון העודף בגני הילדים.

- אנו צופים עודף עתידי של 10 כיתות גן, הנובע מעודף של כ-2 כיתות גן בשכונות ברוב השכונות. על-כן לאצע לא לבנות את כל הכיתות בבת אחת, אלא לשמור 2 כיתות גן בכל שכונה כעתודה.



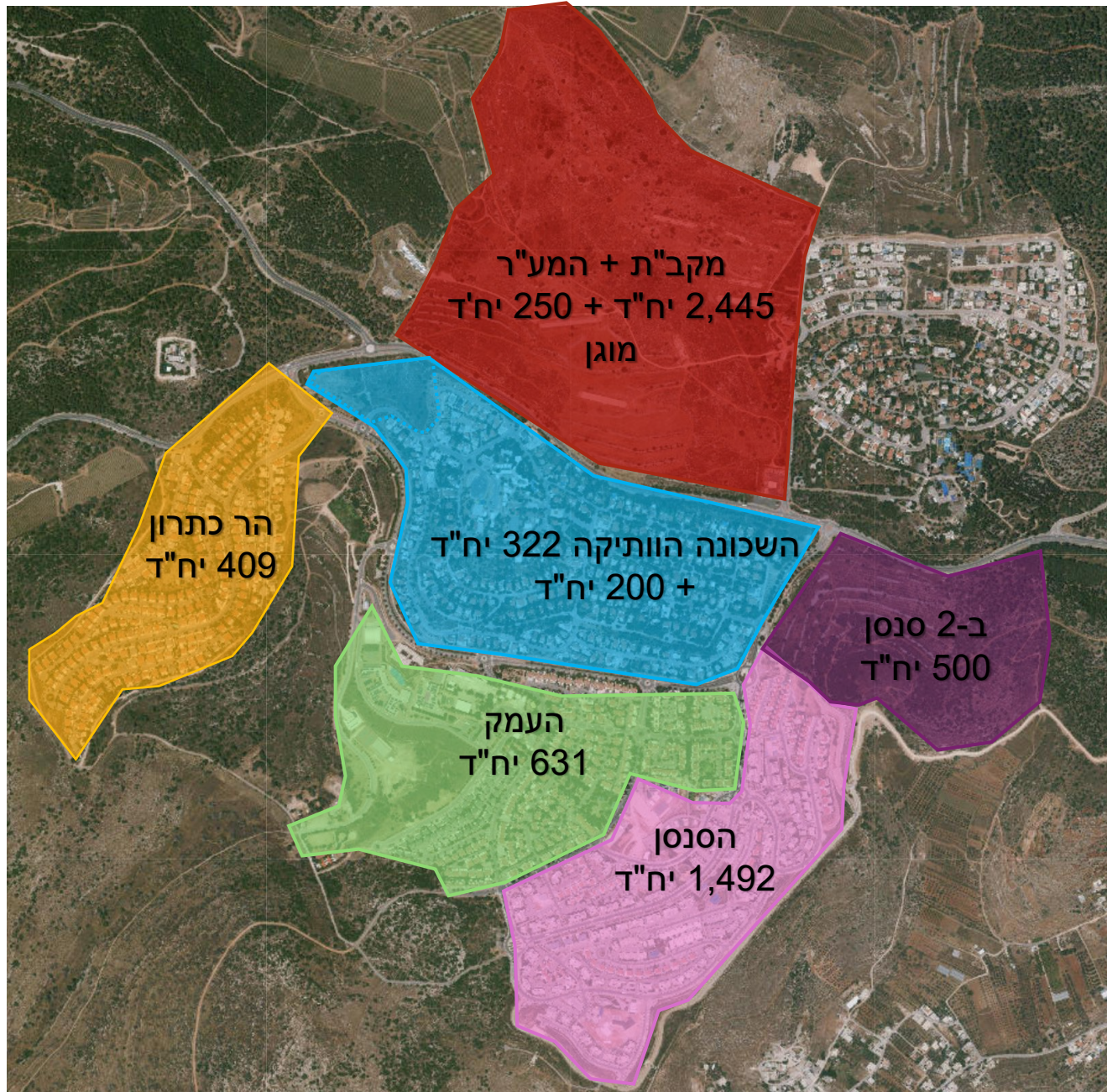
## צור הדסה | פרוגרמות שכונתיות

פרוגרמות לשכונות נערכו על מנת לבחון את המצב בהן, לאפשר למקבלי ההחלטות לשקול גם שיקולים לפי מקבצי מגורים ביישוב, לבחון את השימושים אותם עדיף לשלב קרוב לבית ואת התפרוסת הגאוגרפית הנכונה לשימושים כלל יישוביים.

פעמים רבות מחסור שכונתי, הבא לידי ביטוי בטבלה לשכונה, אינו מבטא מחסור יישובי אלא אך ורק משמש, כאמור, כלי לקבלת החלטות מדויקת יותר.

# צור הדסה | פרוגרמה שכונתית

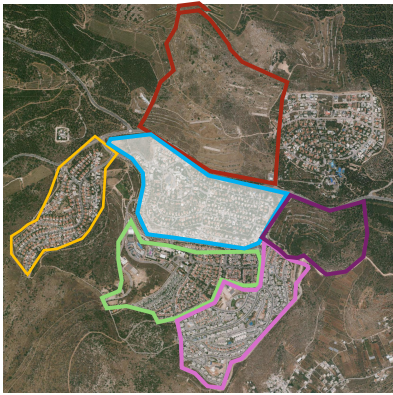
ניתן לחלק את היישוב ל-5 מקבצים:



שכונה (לפי חלוקת הפרוגרמה)	תכנית מס'	מס' יח"ד
הר כתרון	מי/במ/771א	372
הר כתרון (קינמון ואפרסמון)	חלק מ מי/במ/520ו	37
צור הדסה הוותיקה	מי/520א	206
"שכונת ה-100"	מי/במ/520ה	100
מתחם הזית	חלק מ מי/במ/520ו	16
מתחם הזית (בתכנון)*	חלק מ מי/במ/520ג	200
הסנסן-דרום צור הדסה	מי/520ט	1,109 1,442 (שבס)
מרכז מסחרי, תעסוקה ומגורים	151-1065473	50
ב-2 הסנסן*	151-0434282	500
שכונת העמק	מי/במ/520ו	631
צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 2 ל-מי/873 (המקב"ת)*	151-0380386	284
צור הדסה צפון, שכונה ג', שינוי מס' 1 ל-מי/873 (המקב"ת)*	151-0727727	1,296
המע"ר*	151-0605931	+ 865 250 דיור מוגן
<b>סה"כ</b>		<b>5,999</b>

\* טרם נבנה – לא חושב במצב הקיים.

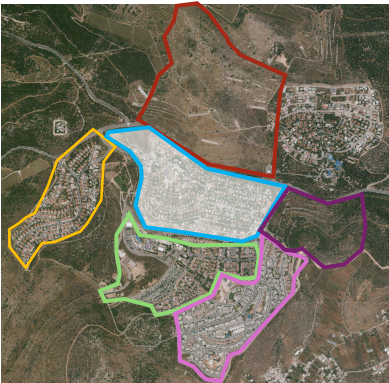
צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור לצור הדסה הוותיקה, שכונת ה-100 ומתחם הזית



מצב עתידי 2035	מצב קיים – 2024	נתוני רקע דמוגרפיים
522 יח"ד	322 יח"ד	מספר יחידות דיור
1,618	966	אוכלוסייה (תושבים)
3.1	3.0	גודל משק בית (מחושב)
1.9%	1.8%	גודל שנתון חינוך (מוערך)
31	17	מספר ילדים לשנתון חינוך

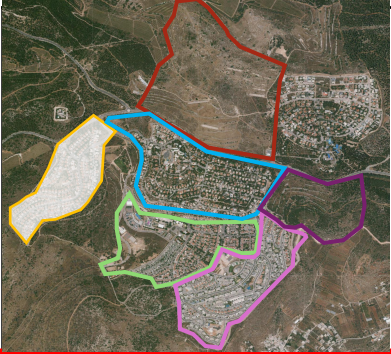
מאזן עתידי	היצע עתידי	ביקוש עתידי	מאזן קיים	היצע קיים בנוי	ביקוש קיים	שרותי ציבור (כיתות/מ"ר/דונם)
+10	12	2	+2	3	1	מעונות יום (מענה כלל-יישובי)
+3	6	3	+4	6	2	גני ילדים
-6	0	6	+13	16	3	בית ספר יסודי
+30	36	6	-3	0	3	בית ספר על-יסודי (מענה כלל-יישובי)
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – מעונות יום
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – גני ילדים
---	0	1	---	0	0	חינוך מיוחד – בית ספר
מענה כלל-יישובי	0	ב"כ 1 = 273 מ"ר	ב"כ -1 = -208 מ"ר	0	בי"כ 1 קטן = 208 מ"ר	בתי כנסת (מ"ר בנוי)
---	0	0	---	0	0	מקווה טהרה לנשים
+1	פתרון במשרדי הרשות	0	+1	פתרון במשרדי הרשות	0	רווחה
+1	1	0	---	0	0	תחנה לבריאות המשפחה
---	1	162 מ"ר	-97 מ"ר	0	97 מ"ר	מרפאה שכונתית (סחיר)
---	בית העם + ספרייה	אגף קהילתי בבי"ס = 500 מ"ר	---	בית העם + ספרייה	אגף קהילתי בבי"ס = 500 מ"ר	מרכז קהילתי שכונתי
---	1	1 = 250 מ"ר	---	1	1 = 150 מ"ר	מועדון נוער
---	0	0	---	0	0	מועדון לקשיש

צור הדסה | מגרשים למבני ציבור בצור הדסה הוותיקה, שכונת ה-100 ומתחם הזית

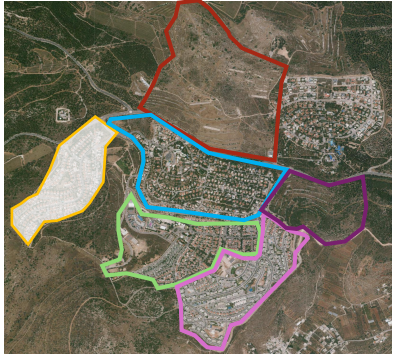


שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה - שטח עיקרי מ"ר	שטחי בניה שרות מ"ר	בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת (כיתות/יח' ידות)	בנוי בפועל	הערות
"שכונת ה-100"	מי/במ/520ה	4031	612	בנייני ציבור	מרפאה	לא נקבע	לא נקבע		שרותי בריאות טיפת חלב	250		
"שכונת ה-100"	מי/במ/520ה	2_602	2,398	בנייני ציבור	מרפאה	לא נקבע	לא נקבע		מנהלת היישוב			
צור הדסה הוותיקה	מי/520א	401	1,230	בנייני ציבור	נשקיה	לא נקבע	לא נקבע		מעון יום	3	בנוי	
צור הדסה הוותיקה	151-0953927	406	23,694	בנייני ציבור	בית-ספר	לא נקבע בהתאם לתכנית בינוי	לא נקבע בהתאם לתכנית בינוי	בנוי חלקית	בית-ספר על-יסודי חדש אולם ספורט בינוני מעון יום גני ילדים בית העם ספריית היישוב משרדי המועצה מגרש ספורט מתנ"ס	30 1 6 6 1 1	בית-ספר יסודי משלב מעיינות באופן זמני 16 כיתות ספריית היישוב בית העם 7 כיתות גן מעון יום אמילי 3 כיתות משרדי החינוך והרווחה של המועצה	מגרש זה מצריך הכנת תכנית בינוי לכל השימושים במגרש.
מתחם הזית	מתחם הזית תב"ע בהתהוות							לא בנוי	מעון יום	3	לא בנוי	תב"ע בהתהוות

# צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור להר כתרון



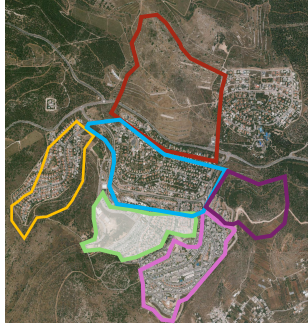
מצב עתידי 2035		מצב קיים – 2024			נתוני רקע דמוגרפיים	
409		409 יח"ד			מספר יחידות דיור	
1,227		1,562			אוכלוסייה (תושבים)	
3.0		3.2			גודל משק בית (מחושב)	
1.8%		2.0%			גודל שנתון חינוך (מוערך)	
22		26			מספר ילדים לשנתון חינוך	
מאזן עתידי	היצע עתידי	ביקוש עתידי	מאזן קיים	היצע בנוי	ביקוש קיים (כיתות/מ"ר/דונם)	שרותי ציבור
+1	3	2	-2	0	2	מעונות יום
+2	4	2	---	3	3	גני ילדים
מענה כלל-יישובי	0	4	-5	0	5	בית ספר יסודי
מענה כלל-יישובי	0	4	-5	0	5	בית ספר על-יסודי (מענה על-אזורי)
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – מעונות יום
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – גני ילדים
---	0	0	-1	0	1	חינוך מיוחד – בית ספר
---	1	165 מ"ר = ב"כ 1	---	1	211 מ"ר = ב"כ 1	בתי כנסת (מ"ר בנוי)
---	0	0	---	0	0	מקווה טהרה לנשים
---	0	0	---	0	0	לשכת רווחה
---	0	0	---	0	0	תחנה לבריאות המשפחה
מענה כלל-יישובי	0	123 מ"ר	מענה כלל-יישובי	0	131 מ"ר	מרפאה שכונתית
---	1 מועדון רב-תכליתי	0	---	0	0	מרכז קהילתי/מועדון
		150 מ"ר = 1	-1	0	150 מ"ר = 1	מועדון נוער
		0	---	0	0	מועדון לקשיש



שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה	בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת (כיתות/יחי דות)	בנוי בפועל	הערות
הר כתרון	מי/במ/771א	201	4,313	בנייני ציבור	גני ילדים 4 כיתות מעון יום מועדון נוער בית כנסת		בנוי חלקית	גני ילדים מעון יום מועדון רב-תכליתי בית כנסת	4 3 1 1	3 כיתות גן בית כנסת 1	מתוך התב"ע: מותר להקים בשטח זה מבנים למערכות תשתית כגון: חדרי שנאים, חדרי מאגר, מבנים לחלוקת דואר, מתקנים לאשפה וכיו"ב.

בשל סמיכות המגרש הציבורי למגורים, איננו סבורים שהמגרש מתאים למועדון נוער, אלא למועדון רב-תכליתי.

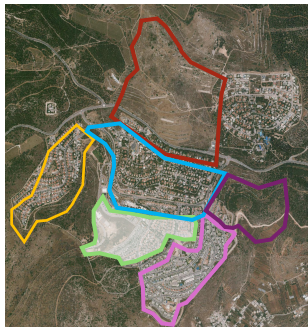
צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור למתחם הדרומי: שכונות העמק



מצב עתידי 2035	מצב קיים – 2024	נתוני רקע דמוגרפיים
631 יח"ד	631 יח"ד	מספר יחידות דיור
2,398	2,877	אוכלוסייה (תושבים)
3.8	4.2	גודל משק בית (מחושב)
2.1%	2.3%	גודל שנתון חינוך (מוערך)
50	66	מספר ילדים לשנתון חינוך

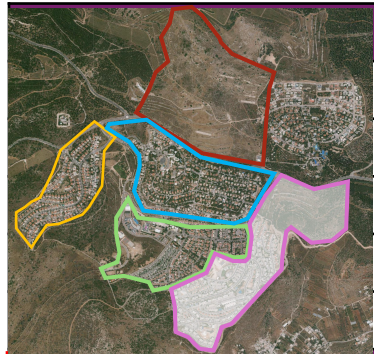
מאזן עתידי	היצע עתידי	ביקוש עתידי	מאזן קיים	היצע בנוי	ביקוש קיים (כיתות/מ"ר/דונם)	שרותי ציבור
-1	3	4	-2	3	5	מעונות יום
+2	7	5	-2	4	6	גני ילדים
+20	30	10	+20	32	12	בית ספר יסודי (מענה כלל-יישובי)
+38	48	10	+26	38	12	בית ספר על-יסודי (מענה כלל-יישובי)
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – מעונות יום
---	0	0	---	0	0	חינוך מיוחד – גני ילדים
מענה כלל יישובי	0	2	-2	0	2	חינוך מיוחד – בית ספר
+1	3	517 מ"ר = 2 ב"כ	---	2 מנ"ד 1	571 מ"ר = 2 ב"כ	מבני דת
---	1	מקווה 1 = 250 מ"ר	---	1	מקווה 1 = 250 מ"ר	
---	0	0	---	0	0	רווחה ובריאות הציבור
---	0	0	---	0	0	
+217 מ"ר	457 מ"ר בנוי	240 מ"ר	+192 מ"ר	457 מ"ר בנוי	265 מ"ר	מרפאה שכונתית (סחיר)
---	שלוחת מתנ"ס	אגף קהילתי = 500 מ"ר	-500 מ"ר	0	אגף קהילתי = 500 מ"ר	מרכז קהילתי שכונתי
+1	2 – בני עקיבא + צופים	1 קטן = 250 מ"ר	---	1 – בני עקיבא	1 קטן = 250 מ"ר	תרבות, חברה וקהילה
---	0	0	---	0	0	מועדון נוער
---	0	0	---	0	0	מועדון לקשיש

צור הדסה | מגרשים למבני ציבור במתחם הדרומי: שכונות העמק



הערות	בנוי בפועל	פרוגרמה מוצעת (כיתות/יחי (דות	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית	שטחי בניה (מ"ר)		שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	יעוד קרקע	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	שם תוכנית	שכונה
					שטחי שרות	שטחי עיקרי						
יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים על מה שנקבע בתכנית בהתאם לדרישת משרד החינוך.	בית כנסת (מכיל אולם)	1	בית כנסת	בנוי	15%	80%	בית כנסת	בנייני ציבור	565	1707	מי/במ/520/ו	מתחם דרומי שכונת העמק
	גני ילדים 2 כיתות	4	גני ילדים	בנוי	15%	80%	גן ילדים	בנייני ציבור	1,255	1706	מי/במ/520/ו	מתחם דרומי שכונת העמק
	מעון יום אמילי - 3 כיתות	3	מעון יום	בנוי	15%	80%	מעון	בנייני ציבור	1,498	1708	מי/במ/520/ו	מתחם דרומי שכונת העמק
	גני ילדים 2 כיתות	3	גני ילדים		15%	80%	גן ילדים	בנייני ציבור	1,180	1709	מי/במ/520/ו	מתחם דרומי שכונת העמק
יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים על מה שנקבע בתכנית בהתאם לדרישת משרד החינוך.	תיכון ממלכתי אור 2+36 כ' בית-ספר יסודי מ"מ הדסים 1+18 כ' בית-ספר יסודי ממלכתי צורים 1+12 כ' מועדון הנוער בני עקיבא	36 18 12 1 1 1 1 ---	בית-ספר על-יסודי בית-ספר יסודי בית-ספר יסודי אולם ספורט גדול שלוחת מתנ"ס מועדון נוער קאנטרי משרדי המועצה בית כנסת רפורמי	בנוי	15%	80%	קריית החינוך	בנייני ציבור	55,576	1710	מי/במ/520/ו	מתחם דרומי שכונת העמק

צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור לשכונת הסנן – דרום צור הדסה



מצב עתידי – 2035	מצב קיים – 2024	נתוני רקע דמוגרפיים
1,992 (לאחר תוספת 550 יח"ד חדשות)	1,492 (כולל שבס)	מספר יחידות דיור
8,366	6,863	אוכלוסייה (תושבים)
4.2	4.6	גודל משק בית (מחושב)
2.3%	2.5%	גודל שנתון חינוך (מוערך)
192	172	מספר ילדים לשנתון חינוך

מאזן עתידי	היצע עתידי	ביקוש עתידי	מאזן קיים	היצע קיים	ביקוש קיים (כיתות/מ"ר/דונם)	שרותי ציבור
-8	6	14	-13	0	13	מעונות יום
+1	20	19	-9	8	17	גני ילדים
+16	54	38	-16	18	34	בית ספר יסודי
-38	0	38	-34	0	34	בית ספר על-יסודי (מענה כלל-יישובי)
-1	0	1	-1	0	1	חינוך מיוחד – מעונות יום
-1	0	1	-1	0	1	חינוך מיוחד – גני ילדים
מענה כלל יישובי	0	5	-5	0	5	חינוך מיוחד – בית ספר
---	6	1,850 מ"ר = 6 ב"כ	-4	2	1,850 מ"ר = 6 ב"כ	בתי כנסת (מ"ר בנוי)
---	1	מקווה 1 גדול = 400 מ"ר	---	1	מקווה 1 גדול = 400 מ"ר	מקווה טהרה לנשים
---	0	0	---	0	0	לשכת רווחה
---	1	תחנה 1 – שטח בנוי 250 מ"ר	-250 מ"ר	0	תחנה 1 – שטח בנוי 250 מ"ר	תחנה לבריאות המשפחה
-837 מ"ר	0	837 מ"ר	-837 מ"ר	0	837 מ"ר	מרפאה שכונתית
---	מועדון קהילתי 1	מרכז קטן = 1,000 מ"ר	-1,000 מ"ר	0	מרכז קטן = 1,000 מ"ר	מרכז קהילתי שכונתי
-1	0	1 = שטח בנוי 400 מ"ר	-1	0	1 = שטח בנוי 400 מ"ר	מועדון נוער
---	0	0	---	0	0	מועדון לקשיש

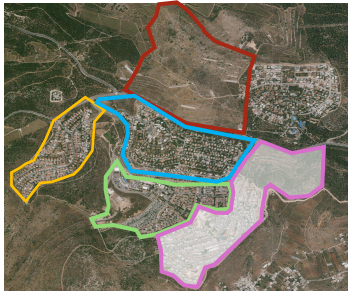
צור הדסה | מגרשים למבני ציבור בשכונת הסנסן – דרום צור הדסה



שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי* סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה		בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת (כיתות/ יחידות)	בנוי בפועל
						שטח עיקרי	שטחי שרות				
הסנסן	מי/520 ט	601	1,461	בנייני ציבור	גני ילדים	100%	25%	בנוי	גני ילדים	4	3 כיתות גן
הסנסן	מי/520 ט	602	1,384	בנייני ציבור	גני ילדים (מנהלת היישוב)	100%	25%	בנוי חלקית. יש תכנית פנויה של 375 מ"ר.	גני ילדים בית כנסת	3 1	2 כיתות גן
הסנסן	מי/520 ט	603	8,448	בנייני ציבור	בית ספר	100%	25%	בנוי	בית-ספר יסודי	18	בית-ספר ממ"ד "לביא"
הסנסן	מי/520 ט	605	1,501	בנייני ציבור	מעון יום	100%	25%	לא בנוי	מעון יום גני ילדים מועדון רב-תכליתי	3 2 1	לא בנוי
הסנסן	מי/520 ט	606	10,042	בנייני ציבור	בית ספר וגני ילדים	100%	25%	בנוי	בית-ספר סודי גני ילדים	18 3	בית ספר משלב "מעיינות (בבניה), 2 כיתות גן ובית כנסת זמני
הסנסן	מי/520 ט	609	1,229	בנייני ציבור	גני ילדים/בית כנסת.	100%	25%	בנוי	גן ילדים בית כנסת	1 1	בית כנסת וגן ילדים 1 בתכנון
הסנסן	151-1065473	1001	3,018	מגורים ומסחר (מבני ציבור בהפרשה מבונה)	שטח בנוי על-פי צרכי הוועדה המקומית, כגון גן ילדים / טיפת חלב / בית כנסת וכו'		400 מ"ר	לא בנוי	תחנה לבריאות המשפחה התפתחות הילד	1 1	לא בנוי
הסנסן	151-1065473 (מי/520 ט)	400 (604)	1,114.8	ממבנים ומוסדות ציבור	מוסדות חינוך, תנועות נוער, מוסדות דת, משרדי העירייה. שימוש לקהילה ותרבות.		1,718	2,000	מקווה נשים מועדון נוער (לא ת. נוער) בית כנסת	1 1 1	מקווה נשים

\* תותר גמישות בשימושים. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף על רשימה זו ולצרף במגרש אחד כמה שימושים של בגיני ציבור, להוציא את המגרשים המיועדים לבתי ספר.

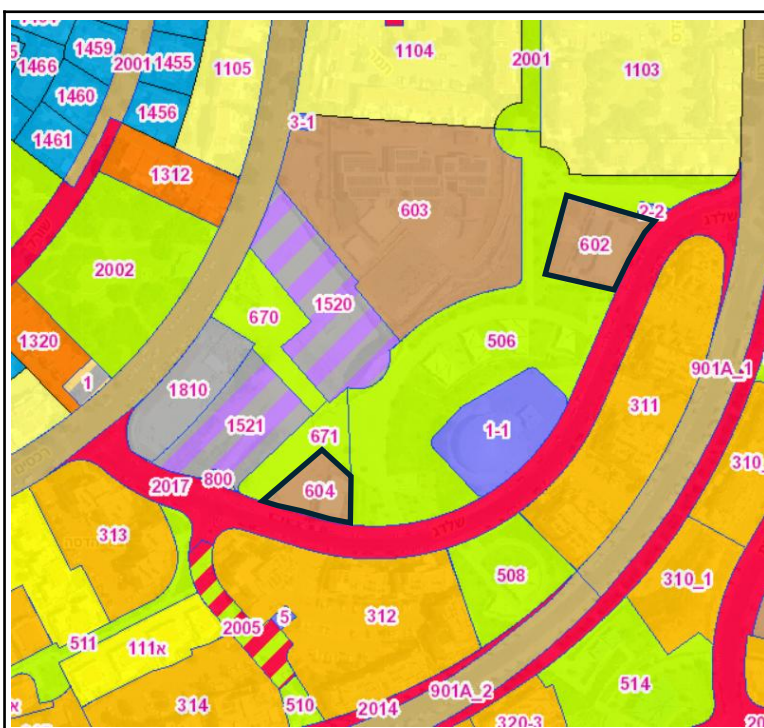
צור הדסה | מגרשים למבני ציבור בשכונת הסנסן ב-2 – דרום צור הדסה



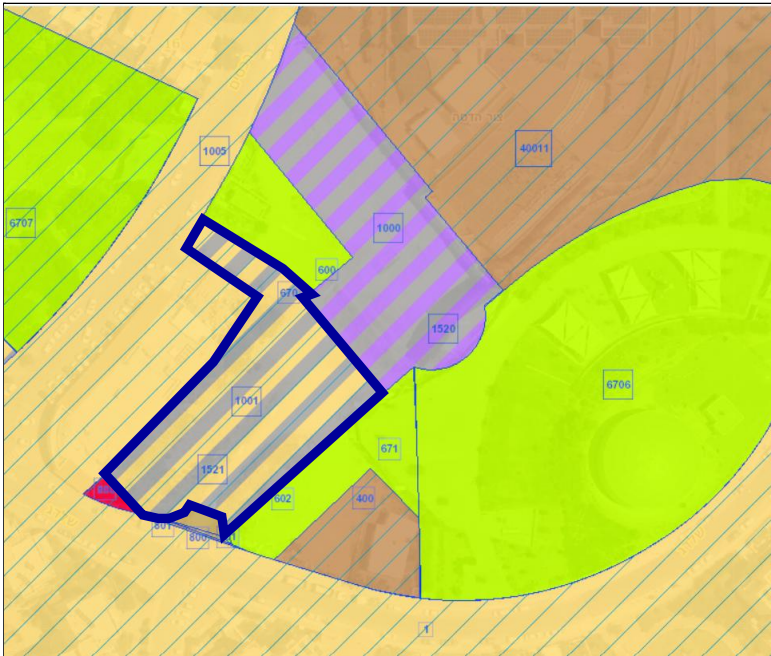
שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה (מ"ר)		בנוי/לא בנוי/בנוי חלקית	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת (כיתות/יח')	בנוי בפועל	הערות
						שטח עיקרי	שטחי שרות					
ב-2 הסנסן	151-0434282	200	1,503	מבנים ומוסדות - ציבור - מבא"ת	גני ילדים	1,562 מ"ר על-קרקעי + 451 תת-קרקעי	781 מ"ר על-קרקעי + 210 תת-קרקעי	לא בנוי	גני ילדים בית כנסת	4 1	לא בנוי	גני ילדים. שימושים משניים: מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ו/או מזנון. שטחי בניה כוללים: 200%
ב-2 הסנסן	151-0434282	201	7,031	מבנים ומוסדות - ציבור - מבא"ת	ביה"ס יסודי ואולם ספורט, בשילוב מועדון קהילתי	7,303 מ"ר על-קרקעי + 2,108 תת-קרקעי	3,654 מ"ר על-קרקעי + 983 תת-קרקעי	לא בנוי	בית ספר יסודי גני ילדים מועדון קהילתי אולם ספורט	18 3 1,000 מ"ר 1 בינוני	לא בנוי	שטחי בניה כוללים: 200%
ב-2 הסנסן	151-0434282	202	501	מבנים ומוסדות - ציבור - מבא"ת	בית כנסת	521 מ"ר על-קרקעי + 150 תת-קרקעי	261 מ"ר על-קרקעי + 70 מ"ר תת-קרקעי	לא בנוי	בית כנסת	1	לא בנוי	רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים: ביה"ס יסודי ואולם ספורט, בשילוב מועדון קהילתי במידת הצורך. שימושים משניים: מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ו/או מזנון. שטחי בניה כוללים: 200%
ב-2 הסנסן	151-0434282	203	1,003	מבנים ומוסדות - ציבור - מבא"ת	מעון יום / מגרש רזרבי; מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות	1,042 מ"ר על-קרקעי + 301 מ"ר תת-קרקעי	521 מ"ר על-קרקעי + 140 מ"ר תת-קרקעי	לא בנוי	מעון יום בית כנסת	3 1	לא בנוי	רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים: תא שטח 203 - מעון יום / מגרש רזרבי. שימושים משניים: מגרשי ספורט וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור כגון קפיטריה ו/או מזנון. שטחי בניה כוללים: 200%

צור הדסה |  
הקצאות קרקע לצרכי ציבור

שם הפרויקט	שטח למבני דת ברחוב שלדג
שכונה	הסנסן, דרום צור הדסה
רחוב	שלדג
תב"ע	400 מגרש 151-1065473
גוש/חלקה	30781/37
שטח המגרש	1,114.8 מ"ר
ייעוד הקרקע	מבנים ומוסדות ציבור
מספר קומות בתב"ע	3 קומות מעל הכניסה + קומה 1 מתחת לכניסה
שימוש סטטוטורי	מוסדות חינוך, גני ילדים ומעונות יום ותנועות נוער. מוסדות דת: בתי כנסת, מקווה, שרותי דת. משרדי העירייה. שימוש לקהילה ותרבות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף על הרשימה ולצרף במגרש אחד מספר שימושים.
זכויות בניה מאושרות בתב"ע	שטח עיקרי - 2,000 מ"ר שטח שרות - 500 מ"ר מעל הכניסה + 1,218 מ"ר מתחת לכניסה.
פרוגרמה מוצעת	מקווה טהרה לנשים, בית כנסת (בכניסה אחורית מהפארק) ומועדון נוער (לא תנועת נוער)
חסמים	המגרש בנוי חלקית, ובו מקווה נשים. השטח שנותר לא רגולרי. יש תכנית פנויה של כ-692 מ"ר.
<p>1. התב"ע מאפשרת גמישות בשימושים, לרבות תוספת שימושים ציבוריים, להוציא את המגרשים המיועדים לבתי ספר".</p> <p>2. למגרש זה אושרה בשנת 2019 בקשה להיתר בניה 20190785 לבית כנסת בשטח עיקרי של 706.92 מ"ר + 42.46 מ"ר שטחי שרות.</p> <p>3. בימים אלה מוגשת בקשה להיתר בניה להרחבת המקווה</p>	



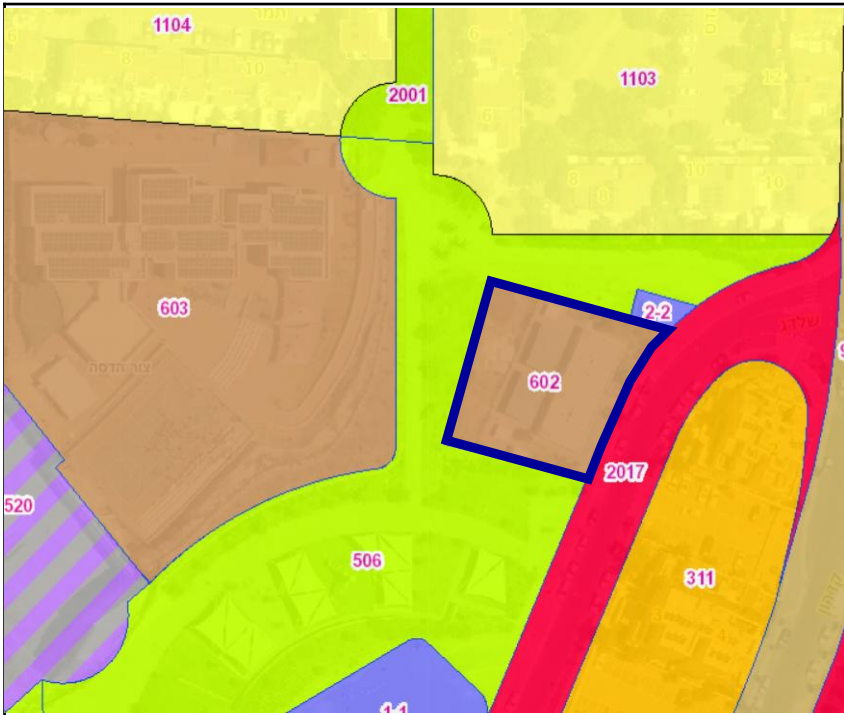
צור הדסה |  
הקצאות קרקע לצרכי ציבור



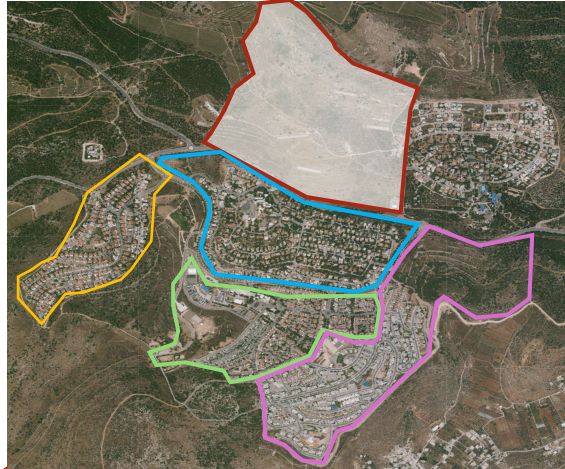
שם הפרויקט	שטח ציבורי בנוי במרכז מסחרי
שכונה	הסנסן, דרום צור הדסה
רחוב	רכסים
תב"ע	151-1065473
מגרש	1001
גוש/חלקה	30781/35
שטח המגרש	3,018 מ"ר
ייעוד הקרקע	מגורים ומסחר
שימוש סטטוטורי בתב"ע	שטח בנוי על-פי צרכי הוועדה המקומית, כגון גן ילדים / טיפת חלב / בית כנסת וכו'.
זכויות בניה בתב"ע	400 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור
פרוגרמה מוצעת	תחנה לבריאות המשפחה והתפתחות הילד
חסמים	פיתוח השטח תלוי בלו"ז ותקציב של היזם.
<p>הערות:</p> <p>1. התב"ע מאפשרת גמישות בשימושים.</p> <p>2. שטח זה מהווה מטלת יזם. חשוב לחתום על הסכם עם היזם לגבי פיתוח המטלה, סוג המטלה, שטח בנוי, דרישות תפקודיות, לו"ז והעברת השטח לבעלות המועצה.</p>	

צור הדסה |  
הקצאות קרקע לצרכי ציבור

שם הפרויקט	חינוך ודת ברחוב שלדג
שכונה	הסנסן, דרום צור הדסה
רחוב	שלדג
תב"ע	מי/520ט
מגרש	602
גוש/חלקה	30781/41
שטח המגרש	1,384 מ"ר
ייעוד הקרקע	בנייני ציבור
שימוש סטטוטורי מאושר	גני ילדים (מנהלת היישוב)
זכויות בניה מאושרות בתב"ע	שטח עיקרי - 100% בניה = 1,384 מ"ר שטחי שרות - 25% בניה = 346 מ"ר <b>סה"כ 1,730 מ"ר</b>
פרוגרמה מוצעת	3 כיתות גן ובית כנסת (תוספת כיתת גן 1 בחלק האחורי + בית כנסת מעל הגנים הקיימים)
<p><b>חסמים:</b> המגרש בנוי חלקית, ובו בנויות 2 כיתות גן. יש תכנית פנויה של כ-381 מ"ר. החלק הדרומי של התכנית הפנויה הוא ברוחב 8.65 מ"ר, ולכן מוגבל מאוד לבינוי.</p>	
<p><b>הערות:</b></p> <p>1. התב"ע מאפשרת גמישות בשימושים, לרבות תוספת שימושים ציבוריים, להוציא את המגרשים המיועדים לבתי ספר.</p> <p>2. למגרש זה מקודמת בקשה להיתר בניה. אין מס' בקשה רק בקשה למידע 20240559/1, לבניית בית כנסת בן 2 קומות על גג מבנה של גג ילדים קיים. שטח עיקרי המבוקש לבית הכנסת הוא 700 מ"ר. לא פורטו שטחי שרות.</p>	

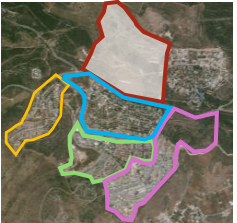


# צור הדסה | פרוגרמה למבני ציבור למקב"ת ולמע"ר

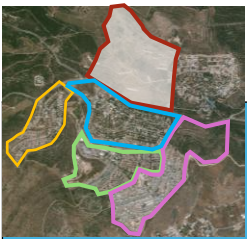


נתוני רקע דמוגרפיים	מצב עתידי
מספר יחידות דיור	2,445 + 250 יחידות דיור מוגן
אוכלוסייה (תושבים)	9,923 + 250 ותיקים בדיור מוגן = 10,519 תושבים
גודל משק בית (מחושב)	4.0
גודל שנתון חינוך (מוערך)	2.25%
מספר ילדים לשנתון חינוך	225

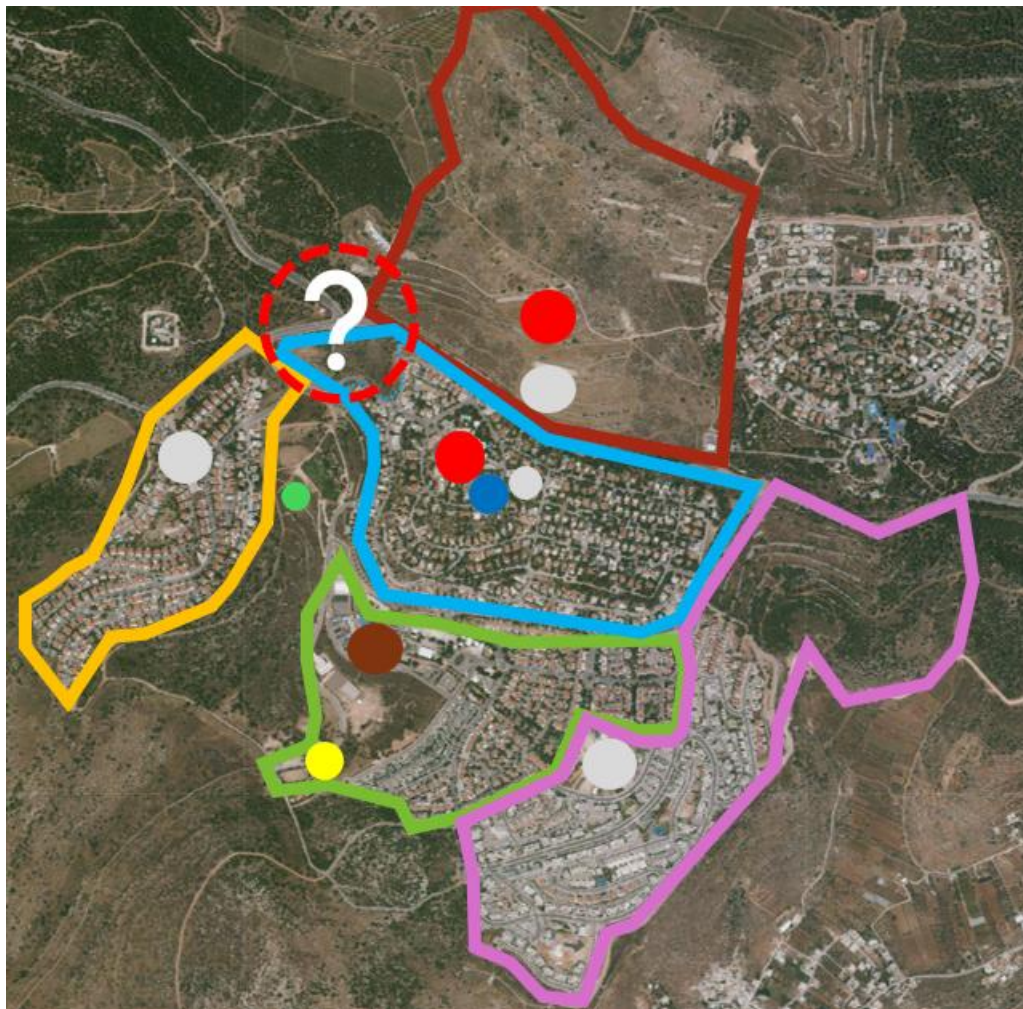
מאזן עתידי	היצע עתידי	ביקוש עתידי (כיתות/מ"ר/דונם)	שרותי ציבור
-6	11	17	מעונות יום
+2	25	23	גני ילדים
-9	36	45	בית ספר יסודי
-15	30	45	בית ספר על-יסודי (מענה על-אזורי)
-2	0	2	חינוך מיוחד – מעונות יום
-2	0	2	חינוך מיוחד – גני ילדים
+8	15	7	חינוך מיוחד – בית ספר
+1	7	2,139 מ"ר = 6 ב"כ קטנים	מבני דת
---	1	מקווה 1 גדול = 400 מ"ר	
---	0	0	לשכת רווחה
-1	0	תחנה 1 – שטח בנוי 250 מ"ר	רווחה ובריאות הציבור
-992 מ"ר	0	992 מ"ר	מרפאה שכונתית
---	1	מרכז 1 בינוני = שטח בנוי 2,000 מ"ר	תרבות, חברה וקהילה
---	1	1 = 400 מ"ר	
---	0	0	



שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה (מ"ר)		בנוי/ לא בנוי/ בנוי חלקית	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	פרוגרמה מוצעת/ כיתות/ יחידות	בנוי בפועל	הערות
						שטח עיקרי	שטחי שרות					
צור הדסה, צפון, שכונה ג', מקב"ת	151-0727727	405	1,999	מבנים ומוסדות ציבור	בית כנסת	1,999	0	לא בנוי	בתי כנסת מקווה נשים מעון יום	2 1 5	לא בנוי	גובה הבינוי 3 קומות מעל הכניסה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות, להוסיף ולהעביר שימושים ציבוריים בין מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בתוך ובין התכניות השונות, ולבצע תת חלוקות של המגרשים, בהתאם לצורך, ותוך ראייה כלל שכונתית.
צור הדסה, צפון, שכונה ג', מקב"ת	151-0727727	400	12,700	מבנים ומוסדות ציבור	בית-ספר 18 כיתות, גני ילדים 3 כיתות, ביתי כנסת	12,400	660	לא בנוי	בית ספר יסודי אולם ספורט בינוני גני ילדים בית כנסת	18 1 3 1	לא בנוי	גובה הבינוי 4 קומות מעל הכניסה וקומה 1 מתחת לכניסה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות, להוסיף ולהעביר שימושים ציבוריים בין מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בתוך ובין התכניות השונות, ולבצע תת חלוקות של המגרשים, בהתאם לצורך, ותוך ראייה כלל שכונתית.
צור הדסה, צפון, שכונה ג', מקב"ת	151-0727727	402	6,019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה קהילתי / מועדון, גני ילדים 6 כיתות, בית כנסת ומעון יום 3 כיתות	6,000	1,030	לא בנוי	גני ילדים מעון יום בית כנסת מועדון קהילתי	6 3 1 1	לא בנוי	גובה הבינוי 3 קומות מעל הכניסה וקומה 1 מתחת לכניסה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות, להוסיף ולהעביר שימושים ציבוריים בין מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בתוך ובין התכניות השונות, ולבצע תת חלוקות של המגרשים, בהתאם לצורך, ותוך ראייה כלל שכונתית.
צור הדסה, צפון, שכונה ג', מקב"ת	151-0727727	407	1,528	מבנים ומוסדות ציבור	גני ילדים 4 כיתות ובית כנסת	1,528	0	לא בנוי	גני ילדים בית כנסת	4 1	לא בנוי	גובה הבינוי 3 קומות מעל הכניסה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות, להוסיף ולהעביר שימושים ציבוריים בין מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בתוך ובין התכניות השונות, ולבצע תת חלוקות של המגרשים, בהתאם לצורך, ותוך ראייה כלל שכונתית.



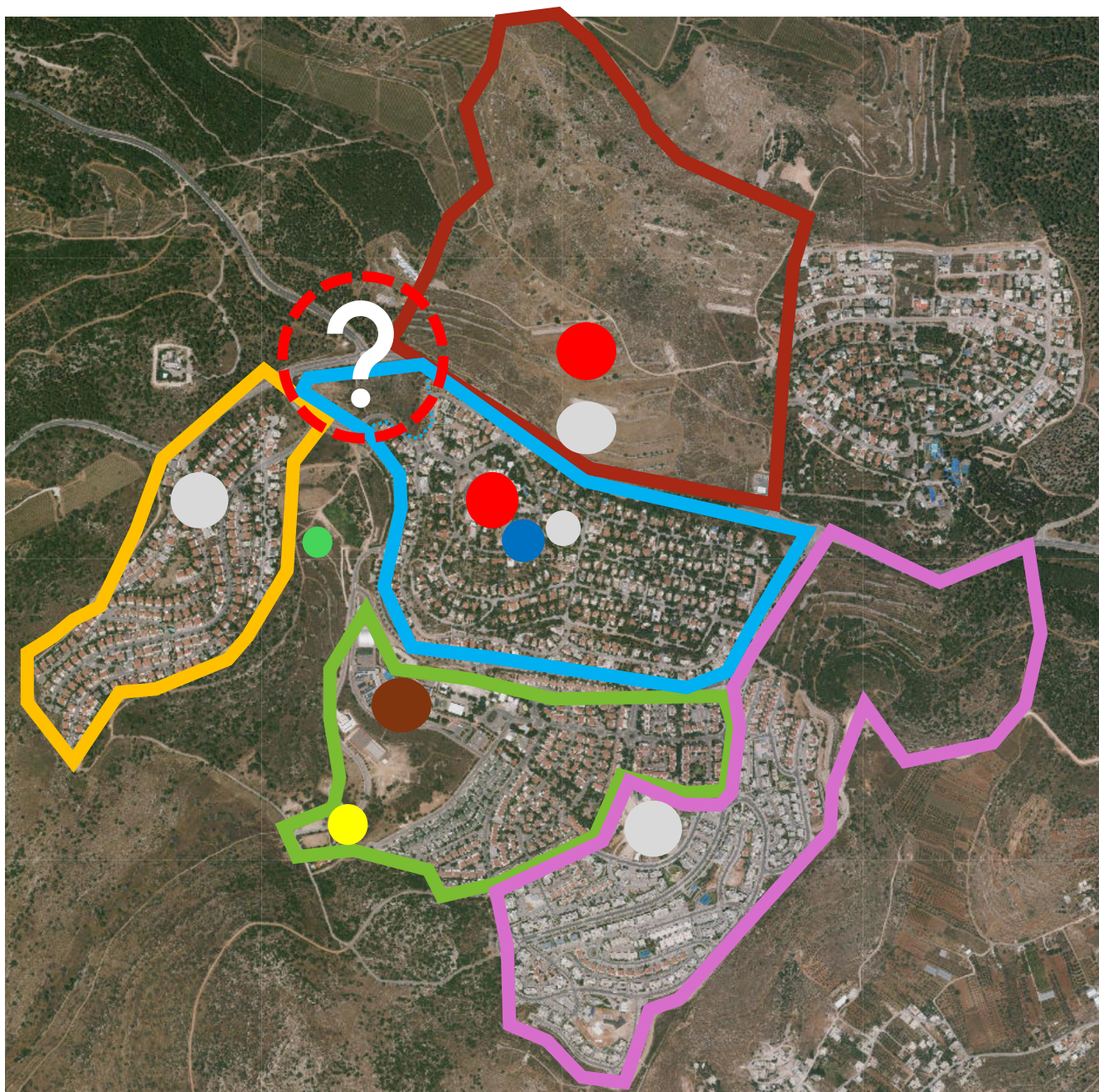
הערות	פרוגרמה מוצעת/כיתות/יחידות	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע	בנוי/לא בנוי/בנוי חלקית	שטחי בניה (מ"ר)		שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	יעוד קרקע	שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	שם תוכנית
				שטחי שרות	שטח עיקרי					
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. בנוסף לשטחי בניה אלה, מתווספים שטחים הבאים המיועדי למסחר: שטח עיקרי 200 מ"ר, שטחי שרות 70 מ"ר.		בניין משרדי המועצה	לא בנוי	1,040	3,460	משרדים עירוניים, בניין משרדי המועצה ו/או ועד היישוב. שימושים משלימים: מוסדות חינוך, מסחר וחנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, חניה תת-קרקעית.	מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית	2,121	203	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.	15 1	בית-ספר חינוך מיוחד אולם ספורט	לא בנוי	2,378	7,927	בית ספר, וכן מבני חינוך ושירותים קהילתיים	מבנים ומוסדות ציבור	6,875	300	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.	4	גני ילדים	לא בנוי	492	1,638	גני ילדים ומעונות, מוסדות חינוך מיוחד, בתי כנסת, שירותי קהילה ומתנ"סים.	מבנים ומוסדות ציבור	1,272	304	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.	4	גני ילדים	לא בנוי	492	1,638	גני ילדים ומעונות, מוסדות חינוך מיוחד, בתי כנסת, שירותי קהילה ומתנ"סים.	מבנים ומוסדות ציבור	1,380	305	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. לא יאושרו שעמושים רגישים בשל קרבתו לכביש 375.	1	חברה וקהילה	לא בנוי	436	1,454	רזרבה (לא מיועד לחינוך)	מבנים ומוסדות ציבור	1,257	306	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות. בנוסף לשטחי בניה אלה, מתווספים שטחים הבאים המיועדי למסחר: שטח עיקרי 200 מ"ר, שטחי שרות 70 מ"ר.	30 18 1 1	בית-ספר על-יסודי בית-ספר יסודי אולם ספורט שלוחת מתנ"ס	לא בנוי	7,210	24,035	בית ספר, וכן מבני חינוך ושירותים קהילתיים	מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית	20,851	301	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.	4 1	גני ילדים בית כנסת	לא בנוי	502	1,673	גני ילדים ומעונות, מוסדות חינוך מיוחד, בתי כנסת, שירותי קהילה ומתנ"סים.	מבנים ומוסדות ציבור	1,454	303	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.	3 1	מעון יום בית כנסת	לא בנוי	505	1,685	גני ילדים ומעונות, מוסדות חינוך מיוחד, בתי כנסת, שירותי קהילה ומתנ"סים.	מבנים ומוסדות ציבור	1,465	302	151-0605931
כל שטחי הבנייה הם על-קרקעיים. גובה הבינו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.	1	תחנת כיבוי אש	לא בנוי	105	350	חרום והצלה, לרבות תחנת כיבוי אש	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	2,574	307	151-0605931



צור הדסה | מרכז יישובי או תתי מרכזים שכונתיים?

צור הדסה | החזון למרכז יישובי

ניתן לחלק את היישוב ל-5 מקבצים:



מס' יח"ד עתידי	מס' יח"ד קיימות	שכונה (לפי חלוקת הפרוגרמה)
409	372	הר כתרון
522	322	הוותיקה + "שכונת ה-100" + מתחם הזית
1,992	1442	הסנסן-דרום צור הדסה
631	631	שכונת העמק
2,695	0	צור הדסה צפון: המקב"ת והמע"ר*
<b>6,249</b>	<b>2,767</b>	<b>סה"כ</b>

**מקרא**

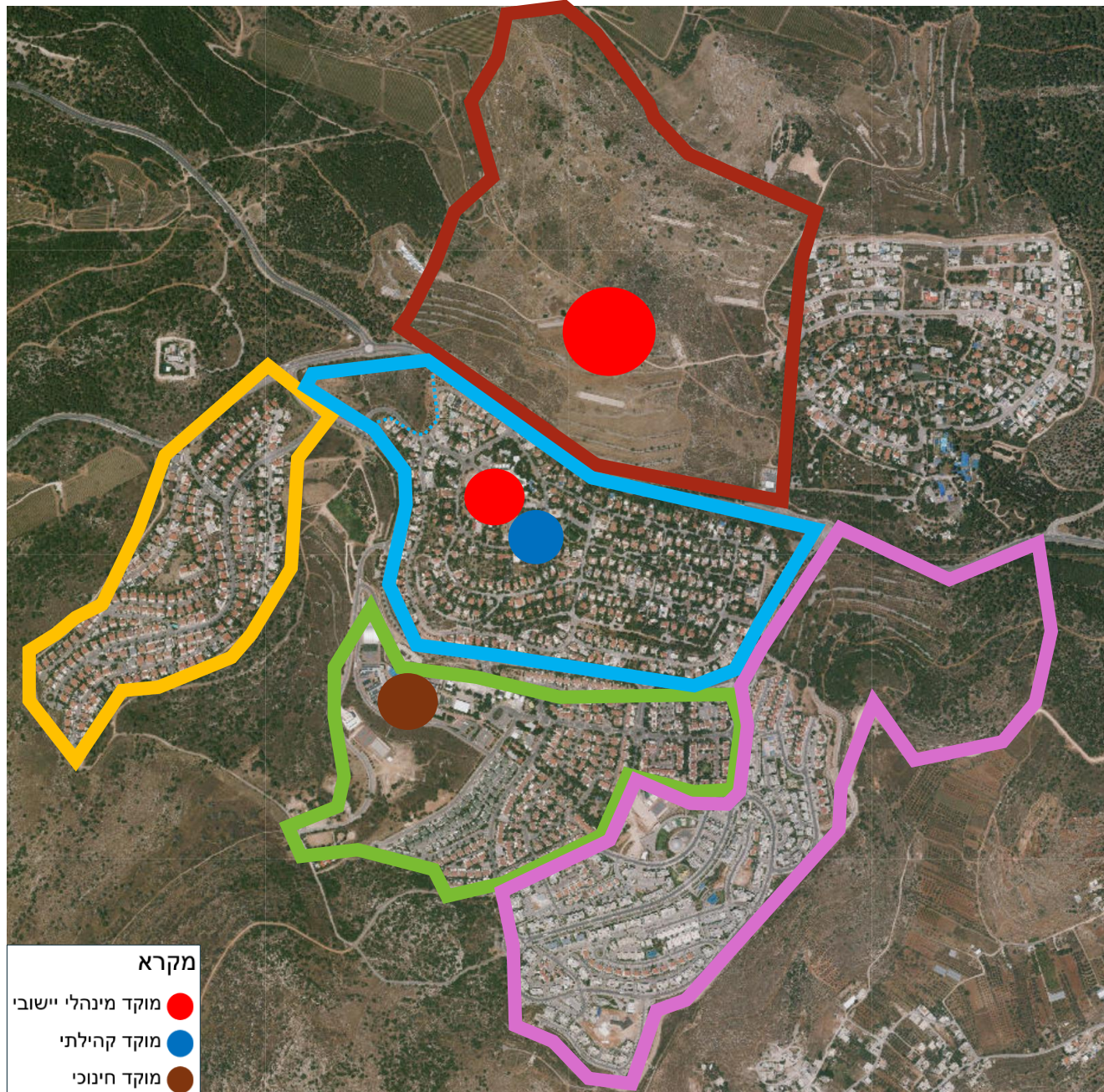
מוקד מינהלי יישובי	●
מוקד מסחר	●
מוקד קהילתי	●
מוקד חינוכי	●
מוקד נופש ופנאי	●
מועדוני נוער	●
ממשק יישובי	?

\* במספר יח"ד בתחום המע"ר הוכללו 250 יח' דיור מוגן.

אנו ממליצים לבחון 3 חלופות למרכז יישובי:

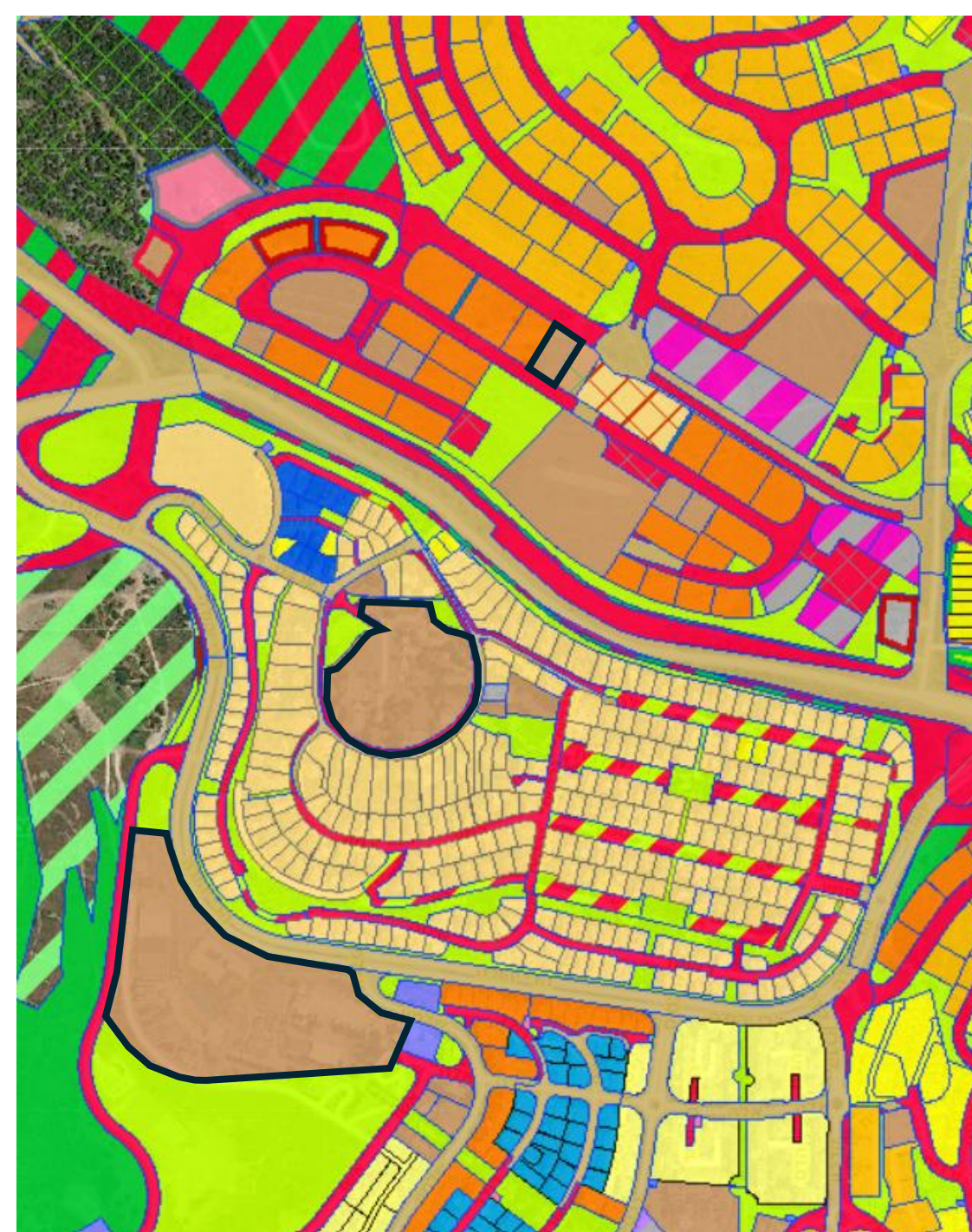
שכונה	תב"ע	מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שימוש סטטוטורי
הוותיקה	151-0953927	406	23,694	לא נקבע, בהתאם לתוכנית בינוי	בית ספר
שכונת העמק	מי/במ/520/ו	1710	55,576	שטח עיקרי: 44,461 מ"ר שטח שרות: 8,336 מ"ר	קריית החינוך*
המקב"ת והמע"ר	151-0605931	203	2,121	שטח עיקרי: 3,460 מ"ר שטח שרות: 1,040 מ"ר	משרדים עירוניים, בניין משרדי המועצה ו/או ועד היישוב. שימושים משלימים: מוסדות חינוך, מסחר וחנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, חניה תת-קרקעית.

\* יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים על מה שנקבע בתוכנית בהתאם לדרישת משרד החינוך.



אנו ממליצים לבחון 3 חלופות למרכז יישובי:

שימוש סטטוטורי	שטחי בניה (מ"ר)	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש	תב"ע	שכונה
בית ספר	לא נקבע, בהתאם לתוכנית בינוי	23,694	406	151-0953927	<b>הוותיקה</b>
קריית החינוך*	שטח עיקרי: 44,461 מ"ר שטח שרות: 8,336 מ"ר	55,576	1710	מי/במ/520/ו	<b>שכונת העמק</b>
משרדים עירוניים, בניין משרדי המועצה ו/או ועד היישוב. שימושים משלימים: מוסדות חינוך, מסחר וחנויות, בתי אוכל, מסחר קמעונאי, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי, חניה תת-קרקעית.	שטח עיקרי: 3,460 מ"ר שטח שרות: 1,040 מ"ר	2,121	203	151-0605931	<b>המקב"ת והמע"ר</b>





# צור הדסה | צור הדסה – שלד מעברים צפון-דרום

עקרונות תכנון:

יצירת שלד מעברים:

מעבר מרכזי ————

מעברי משנה ······


נקודות עניין ⊙




# צור הדסה | קרית החינוך צורים הדסים, תוספת דרומית לקרית החינוך

עקרונות תכנון:

יצירת שלד מעברים

שדרה מרכזית למתחם 

מעברים מקבילים לשדרה המרכזית 

מעברים ניצבים לשדרה המרכזית המחזקים את

הקישוריות בתוך המתחם ממנו ואליו

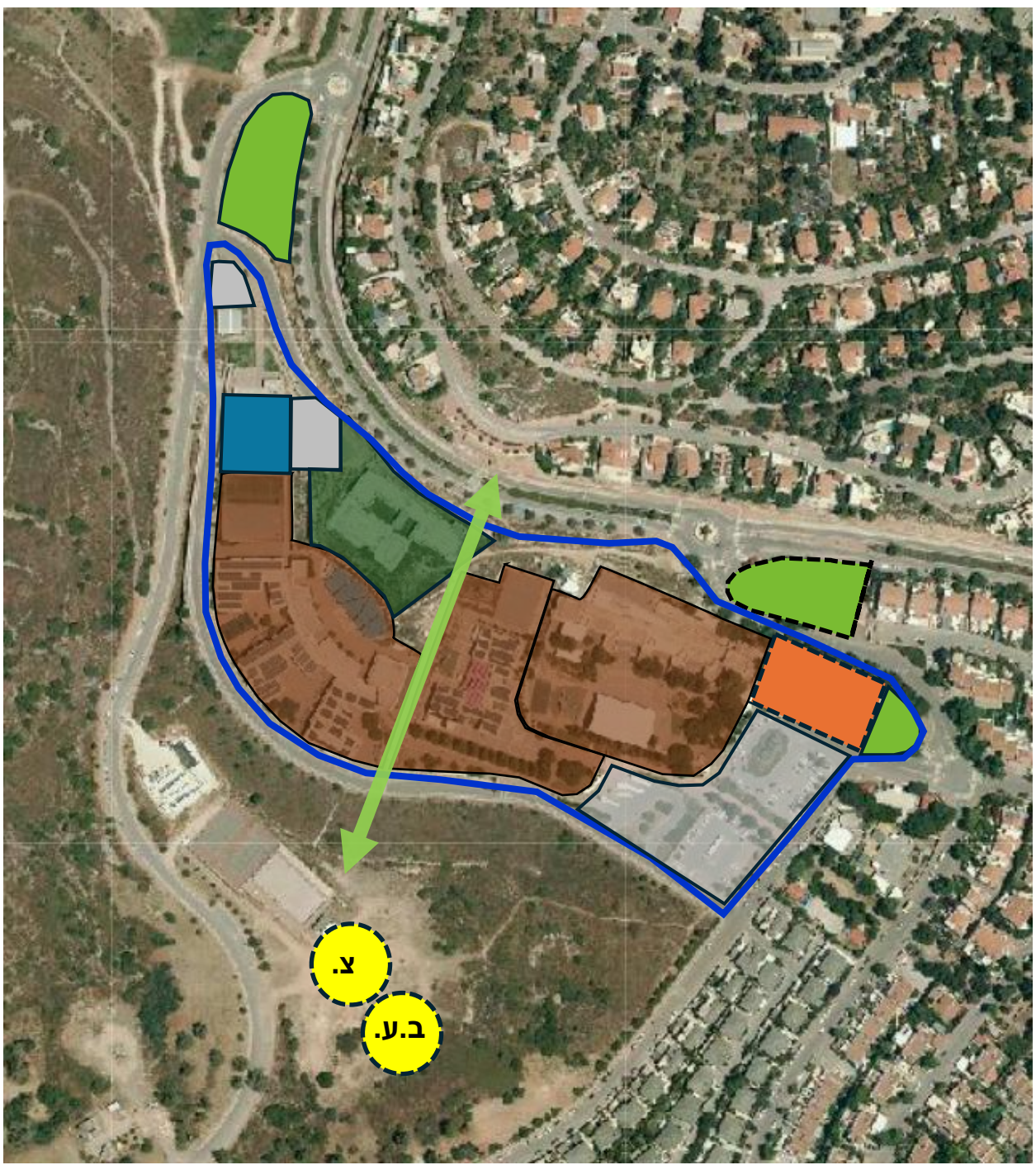


מרחב מוצע לתנועות הנוער



# צור הדסה | הקריה הדרומית, נספח בינוי

- חינוך
- חוגים / מרכז המוזיקה
- מועדון נוער
- אולם ספורט
- שטח ציבורי פתוח
- פנאי/ספורט/שלוחת מתנ"ס
- חניה
- שטח מוצע לשינוי ייעוד למבני ציבור



**צור הדסה | שכונת העמק – קרית החינוך צורים הדסים | בדיקת היתכנות למגרש 1710 בתב"ע מי/במ/520/ו**

שימוש סטטוטורי	קריית החינוך
שטח המגרש	55,576 מ"ר
שימושים ציבוריים קיימים בפועל	תיכון ממלכתי אור – 2+36 כיתות בית-ספר יסודי ממלכתי הדסים – 1+18 כיתות בית-ספר יסודי ממלכתי צורים 1+12 כיתות
שטחים עיקריים (סה"כ)	80% = 44,460.8 מ"ר
שטחי שרות (סה"כ)	15% = 8,336.4 מ"ר
תכנית מאושרת	התכנית לא קובעת תכנית, אלא קווי בניין: 3 מ' לשטחים ציבוריים אחרים ו-5 מ' למגרשי מגורים גובלים.
גובה בניה מירבי	גובה הבניינים לא יעבור את הגובה המותר לבנייני המגורים הסמוכים. מגבלות הבניה ופיתוח המגרשים כמו באזורי המגורים.

תוספת – מצב מוצע				מצב קיים					שימוש
שטח חצר (מ"ר)	כיתות/ מצב עתידי	סה"כ שטח בנוי ברוטו (מ"ר) נדרש	מספר קומות מוצעות למבנה	שטח בנוי קיים* (מ"ר)	מספר קומות קיימות	תכנית קומה (מ"ר)	שטח המתחם (מ"ר)	כיתות קיימות	
5,500	36+2	8,686	2	8,686	2	4,343	15,630	36+2	בית-ספר על-יסודי
2,750	18+1	4,134	2	4,134	1-2	3,347	10,716	18+1	בית-ספר יסודי
1,850	12+1	2,490	2	2,490	2	1,245	6,687	12+1	בית-ספר יסודי
0	0	2,000	2	1,620	1	1,620	2,404	---	אולם ספורט
0	1	182	2	182	1	182	1,327	---	בית כנסת רפורמי
0	0	1,105	1	1,105	1	1,105	5,178	---	מתחם הקאנטרי
0	0	1,000	1	0	0	0		---	משרדי המועצה
0	---	1,500	1	0	0	0	2,000	---	שלוחת מתנ"ס
0	---	400	1	---	---	---	---	---	מועדון נוער צופים
0	---	400	1	0	0	0	500	---	מועדון נוער בני עקיבא
<b>10,100</b>	<b>66+4</b>	<b>21,897</b>		<b>18,217</b>		<b>11,842</b>	<b>44,442</b>	<b>66+4</b>	<b>סה"כ</b>


פרוגרמה


\* שטח בנוי קיים של מבני ציבור בנויים מבוסס על מדידה ממוחשבת. נדרש לבדוק לפי היתרי בניה מאושרים. סה"כ שטח בנוי נדרש מבוסס על פרוגרמה סטנדרטית של משרד החינוך לפי מכפיל ברוטו-נטו 1.8.

# צור הדסה | קרית החינוך הותיקה


עקרונות תכנון:

יצירת שלד מעברים

שדרה מרכזית למתחם 

מעברים מקבילים לשדרה המרכזית 

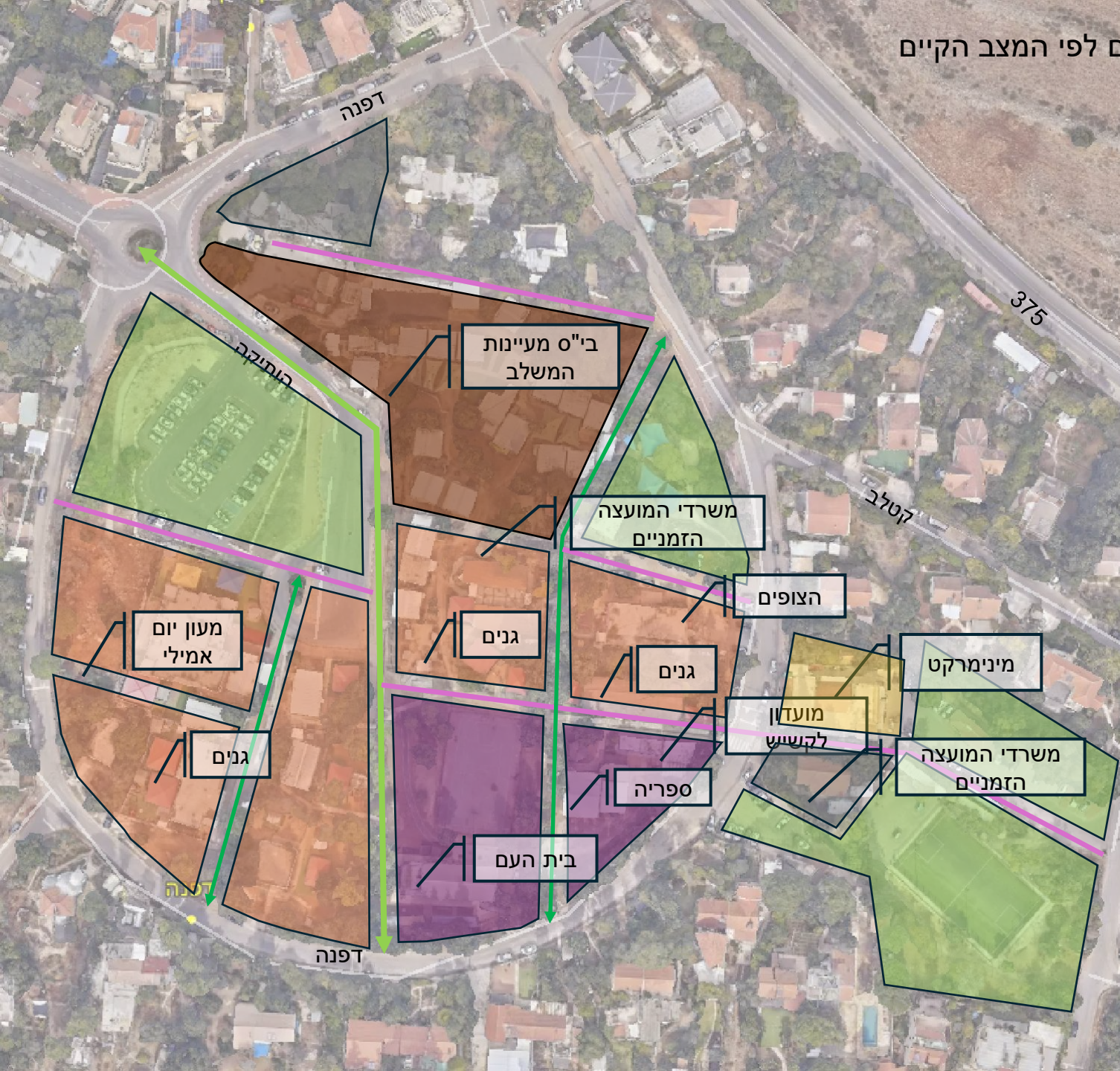
מעברים ניצבים לשדרה המרכזית המחזקים את

הקישוריות בתוך המתחם ממנו ואליו 



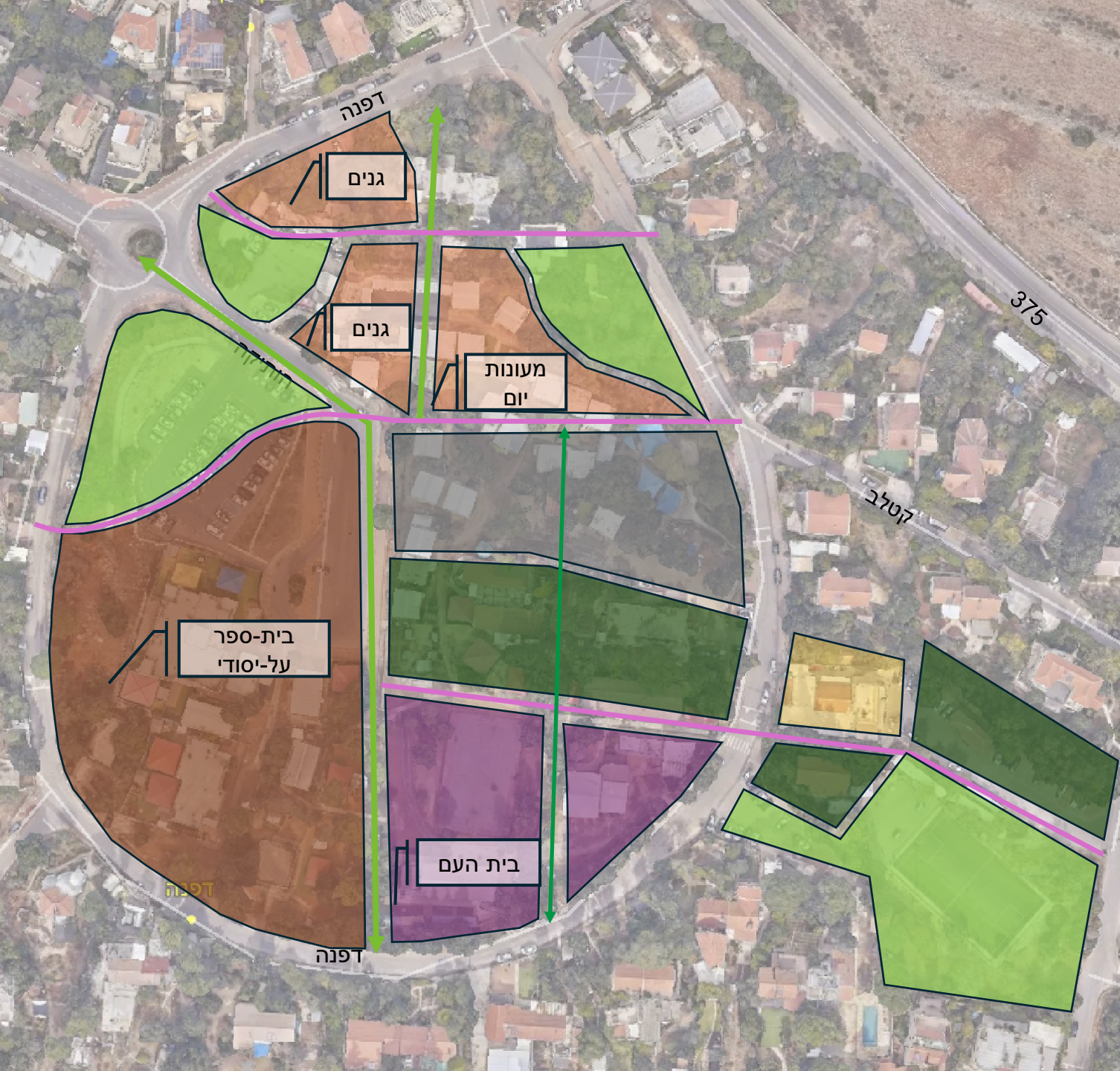


צור הדסה | קרית החינוך הוותיקה | חלוקה לקטגוריות שימושים לפי המצב הקיים



- חינוך
- חינוך לגיל הרך
- קהילה ותרבות
- מרכז אזרחי
- רווחה
- בטחון
- שטח ציבורי פתוח
- שפ"ע
- חברה ופנאי/שלוחת מתנ"ס
- מסחר

# צור הדסה | קרית החינוך הוותיקה | פריסת שימושים מצב מוצע



בית-ספר על-יסודי

גני ילדים ומעונות יום

קהילה ותרבות

מרכז אזרחי

שטח ציבורי פתוח

חברה ופנאי/שלוחת מתנ"ס

מסחר

שדרה מרכזית למתחם

מעברים מקבילים לשדרה המרכזית

מעברים ניצבים לשדרה המרכזית בתוך המתחם והחוצה

**צור הדסה | קרית החינוך מעיינות |בדיקת היתכנות למגרש 406 בתב"ע 151-0953927**

שימוש סטטוטורי	בית-ספר
שטח המגרש	23,694 מ"ר
שימושים ציבוריים קיימים בפועל	בית-ספר יסודי משלב מעיינות (מיקום זמני בנ"דים) – 16 כיתות גני ילדים – 7 כיתות מעון יום אמילי – 3 כיתות ספריית היישוב בית העם משרדי החינוך והרווחה של המועצה
שטחים עיקריים (סה"כ)	זכויות הבניה, תכנית בניה לא נקבעו בתכנית 151-0953927.
שטחי שרות (סה"כ)	בהתאם לתכנית, הוראות הבינוי יהיו ע"פ הנחיות מרביות מאושרות ובהתאם לתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית.

שימוש	שטח המתחם (מ"ר)	כיתות	מספר קומות מוצעות למבנה	שטח בנוי ברוטו (מ"ר)	שטח חצר (מ"ר)
מעון יום	1,850	6	1	880	610
גני ילדים	2,230	6	2	768	1,050
בית-ספר על-יסודי	8,100	30+2	3	6,690	4,500
אולם ספורט	1,500	1 בינוני	2	1,500	0
בית העם	3,800	---	1 (קומה כפולה)	300	0
ספריית היישוב		---	2	500	0
שלוחת מתנ"ס	2,000	---	2	2,000	0
מרכז אזרחי משרדי המועצה המקומית	2,500	---	2	1,500	0
שצ"פ	1,000	---	---	---	1,000
מעברים	1,014	---	---	0	1,014
<b>סה"כ</b>	<b>23,694</b>	<b>42+2</b>	<b>---</b>	<b>14,138</b>	<b>8,174</b>

\* שטח בנוי קיים של מבני ציבור בנויים מבוסס על מדידה ממוחשבת. נדרש לבדוק לפי היתרי בניה מאושרים. סה"כ שטח בנוי נדרש מבוסס על פרוגרמה סטנדרטית של משרד החינוך.

צור הדסה | רווחה

- חלק משרותי הרווחה של צור הדסה ניתנים כיום בעיר ירושלים. בימים אלו עיריית ירושלים שואפת להפסיק לספק שרותי רווחה ליושבים אחרים בגלל מצוקת טיפול עירונית.
- אין כיום תכלול אזורי למתן שרותי רווחה. גם במועצה האזורית מטה יהודה לא מסופקים חלק מהשירותים והם מקבלים מענים בירושלים ובערים נוספות סמוכות ליישובי המועצה כמו בית שמש וקריית גת.
- צור הדסה יכולה לתת שירותים גם עבור יושבים אחרים באזור מטה יהודה. זאת כדי להתגבר על ספי הכניסה. הרשות מקבלת תשלום עבור כל משתמש.
- יש בנחם מרכז יום לקשיש. לקשישי צור הדסה קשה להגיע לשם גם כשיש הסעה, בגלל תנאי הנסיעה ההרריים הקשים. באזור ההררי יש בעיית נגישות בין הישובים, לכן יש שירותים בהם כדאי ליצור שיתופי פעולה עם יישובי "המזלג" הסמוכים (מטע, נס הרים, בר גיורא ומבוא ביתר).
- **שירותים נדרשים:** מרכז יום לקשיש, מרכז יום טיפולי לקשישים, כדאי גם מועדון חברתי לקשיש (לא רווחתי), מרכז יום טיפול לנוער בסיכון. נדרש מועדון לקשישים (לא בלעדי, אבל בשעות הבוקר והערב). המועדון הקיים הוא קטן מידי ולא ממצה את הפוטנציאל.
- מומלץ לקיים מועדון רב-תכליתי בכל שכונה, עם שימושים משתנים וקהלים משתנים לפי שעות וימים. בימים מסוימים תהיה פעילות לקשישים, ובימים אחרים לילדים וכו'.

- מוצע לקיים שאטל של המועצה שעובר בין השכונות להנגשת השירותים השונים כדי להתגבר על בעיות נגישות בישוב המורכב ממספר גבעות.
- כיום אוכלוסיית האזרחים הוותיקים בצור הדסה היא כ- 10% מתושבי הישוב. חשוב שיהיו עבורם חללים שייצרו מפגש, חללים שיש בהם בית קפה, מקום לא מבודד. מועדון לקשיש צריך להיות מרכזי ופעיל, כמו ליד מרכז מסחרי שיושבים בו בחוץ, ולא בהכרח בממשק פעילות עם גני ילדים.
- נדרשת מועדונית לצרכים מיוחדים – מוגבלויות (מוגבלות שכלית התפתחותית, נכויות ואוטיסטים) – תפעל 2-3 ימים בשבוע לפעילות הפגתית. החלל חייב להיות נגיש וללא מדרגות.
- מרכז טיפולי (טיפול לאלימות במשפחה, חלל לקבוצות), חלל משותף + חללים נפרדים, מרכז קשר.
- כיום המחלקה לשירותים חברתיים יושבת עם מחלקת החינוך, כדי שלא יהיו סטיגמות לרווחה. חשוב שהתפיסה הזו תישמר.
- חשוב שיהיו דירות לשירותי רווחה, בין השאר לנערות במצוקה ועוד.
- מרכז זכויות ומרכז גישור (אולי ניתן לשלב במשרדי המועצה או במועדון רב-תכליתי).
- נוער בסיכון מחושב לפי כ-20% מסך בני הנוער בישוב.
- הפרוגרמה המוצעת כוללת את צרכי החברה והרווחה בהתאם להמלצות אלו.

צור הדסה | פתרונות לצרכי רווחה ושירותים חברתיים

שכונה	שם תוכנית	מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד קרקע	שימוש ציבורי סטטוטורי בתב"ע	שטחי בניה - שטח עיקרי מ"ר	שטחי בניה - שטחי שרות מ"ר	פרוגרמה מוצעת שימוש מוצע
"שכונת ה-100"	מי/במ/ה520	4031	612	בנייני ציבור	מרפאה	לא נקבע	לא נקבע	שרותי בריאות טיפת חלב
"שכונת ה-100"	מי/במ/ה520	2_602	2,398	בנייני ציבור	מרפאה	לא נקבע	לא נקבע	מנהלת היישוב
השכונה הוותיקה	מי/520א	401	1,230	בנייני ציבור	נשקיה	לא נקבע	לא נקבע	מנהלת היישוב
השכונה הוותיקה	151-0953927	406	23,694	בנייני ציבור	בית-ספר	בהתאם לתכנית בינוי	בהתאם לתכנית בינוי	בית העם
הר כתרון	מי/במ/א771	201	4,313	בנייני ציבור	גני ילדים, מעון יום, מועדון נוער, בית כנסת			מועדון רב-תכליתי
שכונת העמק	מי/במ/ו/520	1710	55,576	בנייני ציבור	קריית החינוך	80%	15%	שלוחת מתנ"ס
הסנון	151-1065473	1001	3,018	מגורים ומסחר	שטח בנוי ע"פ צרכי הוועדה המקומית, טיפת חלב וכו'	400 מ"ר	---	ת. לבריאות המשפחה התפתחות הילד
ב-2 הסנון	151-0434282	201	7,031	מבנים ומוסדות ציבור	ביה"ס יסודי ואולם ספורט, בשילוב מועדון קהילתי	7,303 מ"ר על-קרקעי + 2,108 תת-קרקעי	3,654 מ"ר על-קרקעי + 983 תת-קרקעי	מועדון קהילתי
מקב"ת	151-0727727	402	6,019	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה קהילתי / מועדון, גני ילדים, בית כנסת ומעון יום	6,000	1,030	מועדון קהילתי
המע"ר	151-0605931	203	2,121	מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית	משרדים עירוניים, משרדי המועצה. שימושים משלימים: חינוך, מסחר, חנויות, בתי אוכל, שימושים סחירים בעלי אופי ציבורי	3,460	1,040	בניין משרדי המועצה
המע"ר	151-0605931	301	20,851	מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית	בית ספר, וכן מבני חינוך ושירותים קהילתיים	24,035	7,210	שלוחת מתנ"ס

צור הדסה | שטחים ציבוריים פתוחים

צור הדסה | ביקוש והיצע שטחים ציבוריים פתוחים  
(ההיצע טרם פוצל לסף הבית, שכונתי וכלל עירוני)



היצע שטח ציבורי פתוח לנפש (מ"ר)	מאזן שטחים ציבוריים פתוחים (דונם)	היצע שטח ציבורי פתוח ** (דונם)	ביקוש לשטח ציבורי פתוח כלל-עירוני (דונם)	ביקוש לשטח ציבורי פתוח עירוני (דונם)	ביקוש לשטח ציבורי פתוח סף הבית (דונם)	ביקוש לשטחים ציבוריים פתוחים (דונם)*	סה"כ תושבים	
25.7	+181.4	297.0	34.7	23.1	57.8	115.6	11,558	מצב קיים
13.0	69.0	297.0	68.4	45.6	114.0	228.0	22,796	מצב עתידי חזוי

\* ביקוש לשטחים ציבוריים פתוחים חושב לפי 10 מ"ר לנפש במתחם חדש, מתוכם 5 מ"ר לנפש סף הבית, 2 מ"ר לנפש עירוני ו-3 מ"ר לנפש כלל-עירוני.

\*\* היצע שטחים ציבוריים פתוחים כוללים את הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יער, גן לאומי, שטח פתוח, (שטח הניתן לשימוש לצרכי פנאי ציבורי בלבד), השטחים הפתוחים שנגישים לציבור הרחב, שהכניסה אליהם אינה תלויה בתשלום.

צור הדסה | בית עלמין

בצור הדסה אין כיום בית עלמין פעיל, והקבורה מתקיימת בנס הרים, במסגרת פתרונות אזוריים במטה יהודה. מגרש 981 בתכנית 151-0727727 (מקב"ת) בצור הדסה מיועד לבית עלמין. שטח מגרש זה הוא 7.97 דונם. מדובר בשטח צפוני מבודד, ונראה כבעל פוטנציאל להתמזגות עם הסביבה. מיקום זה מבודד יחסית מבתי המגורים. בית עלמין זה משמש כיום את מבוא ביתר, ועד היום נוצלו כ-1.5 דונם משטחו. יש לוודא שקיימת הסדרה קניינית בין צור הדסה למבוא בית"ר.

פתרונות הקבורה בבית העלמין יתבססו בעתיד על קבורה יהודית, הכוללת 3 סוגי קבורה:

- קבורת סנהדרין (קבורה בקיר המנצל שיפוע טופוגרפי)
- קבורת "מכפלה" (קבורת על), שהיא קבורת שדה של אדם אחד, כאשר לאחר מספר שנים המשפחה יכולה להחליט לקבור מעליו קרוב משפחה נוסף.
- קבורת ארץ ישראל, המתבססת על קבורה זמנית ולאחר מכן איסוף לקבורה קבועה בגלוסקמה.

הערה: קבורת קומות יקרה מאוד, מאוד לא משתלבת עם סביבת הנוף ולא ראלית בצור הדסה.



לפי הנחיות תמ"א/19 (שהוטמעו בהוראות תמ"א/1), התחשיב הפרוגרמתי לבית העלמין נקבע לפי צפי האוכלוסייה ו-% תמותה לשנה. לפי תמ"א 2/1 (בהליכים משנת 2022), שנת היעד לחישוב שטח בית העלמין היא 30 שנה לפחות מיום הכנת הבחינה הפרוגרמטית או התוכנית, כלומר שנת 2055.

צפי משקי הבית בצור הדסה – 5,999 יח"ד מאושרות + 1,200 יח"ד תוספת בהסכם הגג (7,199 יח"ד) + 250 יח"ד מוגן. צפי אוכלוסייה בצור הדסה צפוי להגיע בסיום קיבולת התכניות לכדי 27,731 תושבים. (7,199 יח"ד X 3.8 נפשות למשק בית ליח"ד רגילות) + (250 יח"ד X 1.5 נפשות למשק בית ליח"ד מוגן) = 27,731 תושבים.

לפי הוראות תמ"א 2/1, צפיפות הקבורה עבור אוכלוסיה משורתת עד 25,000 תושבים לא תפחת מ-500 קברים נטו לדונם. צפיפות הקבורה עבור אוכלוסיה משורתת 25,000 עד 60,000 תושבים לא תפחת מ-640 קברים נטו לדונם. בסמכות הועדה המחוזית להקטין את הצפיפות עד 20%, ומעבר לכך הקטנת הצפיפות היא בסמכותה של המועצה הארצית.

% תמותה שנתי (% לשנה) בישראל – 0.6% נפטרים לשנה = 139 נפטרים בשנה

4,992 נפטרים =  $27,731 \times 0.006 \times 30$

מספר הקברים החזוי ל-30 השנים הבאות יעמוד על 4,992.

שטח בית העלמין בצור הדסה שנותר פנוי ללא קברים הוא 6.5 דונם.

להלן תמהיל אפשרי ליתרת שטח בית העלמין:

1.0 דונם להנהלה, שירותים (גברים, נשים ונכים), חדר טהרה, מחסן לגינון, רחבת התנכנסות, מעברים, שבילים ונגישות

1.5 דונם קבורת ארץ ישראל – 3,500 קברים

1.5 דונם קבורת סנהדרין – 1,500 קברים

2.5 דונם קבורת מכפלה – 1,000 קברים

פתרון חניה עבור בית העלמין מוצע במגרש 800 בתכנית 151-0727727 של מקב"ת, ששטחו 1,154 מ"ר.

לפי "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה", נדרשים כאן 2 מקומות חניה לאוטובוס בשטח של 100 מ"ר כ"א.

ביישוב ללא מתע"ן ביקוש למקומות חניה הוא 1 מקום חניה לכל 300 עד 750 מ"ר, כלומר 11 עד 27 מקומות חניה.

25 מ"ר למקום חניה לרכב פרטי X 27 מקומות חניה רכב פרטי = 675 מ"ר + 200 מ"ר לחניית אוטובוסים = 875 מ"ר.

יתרת 279 מ"ר ישמש למעברים ומדרכות.

הערה: חישוב ביקוש למקומות חניה מבוסס על "הנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה", אוגדן הנחיות מינהל התכנון, 2016:

[https://www.gov.il/BlobFolder/policy/guidelines\\_parking\\_regulations/he/binder\\_instructions\\_parking.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/policy/guidelines_parking_regulations/he/binder_instructions_parking.pdf)

1. לאור הפיכת צור הדסה למועצה מקומית ועם התרחבותה העתידית צפונה, אנו סבורים כי בצור הדסה יפותחו תתי מרכזים, כאשר כל אחד יאופיין אחרת. מוצע לבחון הקמת 3 מרכזים: חיזוק מרכז בחלק הציבורי הוותיק של צור הדסה בו ירוכזו מבני חינוך ותרבות, רווחה ושלוחת שרותי המועצה, מרכז נוסף בקרית החינוך הדרומית, בה מרוכזים מבני חינוך ופנאי, מתנ"ס ומשרדי מועצה ומרכז נוסף בתחום המע"ר העתידי בו ימוקמו מרבית משרדי המועצה, תעסוקה ומסחר.
2. מוצע להקים בית-ספר על-יסודי ממלכתי-דתי, תוך בחינה לגבי הצורך בהפרדה מגדרית.
3. הבדיקה הפרוגרמטית מצביעה על צורך בהקמת בית-ספר לחינוך מיוחד בן 15 כיתות ללקויות משולבות. הדבר מצריך את בחינת הצרכים ומגמות הגידול של החינוך המיוחד ביישוב, והשמת ילדי החינוך המיוחד המתגוררים בצור הדסה ביישובים אחרים, במידת הצורך, לפי סוג לקות ויכולת השתלבות.
4. הנתונים מצביעים על מחסור בכיתות מעונות יום בשכונות. כדי לצמצם את המחסור ברמת היישוב, אנו ממליצים כי התכנית המקודמת למתחם הזית תכלול הפרשה ל-3 כיתות מעון יום ולא לגני הילדים. יש לציין, שלמרות המלצה זו, עדיין צפוי מחסור של כיתת מעון יום 1 ו-4 כיתות מעון נוספות לחינוך המיוחד, לעומת עודף של 14 כיתות לגני הילדים. ברמה השכונתית, המחסור בכיתות מעונות היום הוא בשכונות הסנסן, מקב"ת והמע"ר, שמצטברות יחד גם למחסור ליישוב כולו, וזאת למרות העודף בשכונה הוותיקה. על-כן, יש להביא בחשבון מחסור זה בפרוגרמות העתידיות לתוספת יחידות דיור עתידיות בצור הדסה.
5. נדרש שטח באזור נגיש שייועד לחרום וביטחון עבור תחנת שיטור קטנה ותחנת כיבוי אש במיקום מרכזי קרוב לכביש ראשי, רצוי בכניסה ליישוב ומרוחק מעט מהמגורים. מגרש לצורך כך מיועד בתכנית המע"ר.

6. מוצע לבחון שינויי ייעוד של מספר מגרשים, כשחלקם מיועדים לדרכים וחניה, לחקלאות ומתקנים הנדסיים. בחלקם ישנם מבנים ניידים המשמשים לשימושים ציבוריים מגוונים, לרבות מועדון נוער ובית כנסת (מגרש 1603 בתב"ע מי/במ/520/ו).

7. מגרשים ששטחם מ-4 דונם ומעלה אמורים להוות פוטנציאל לבתי-ספר, ולא לשימושים קטנים שניתן לתת להם מענה במגרשים קטנים. ניתן לשלב במגרשים אלה גני ילדים, אך בתנאי ומדובר בשימוש נלווה שלא מונע הקמת בית ספר.

8. בצור הדסה ישנם 10 מגרשים ששטחם מעל 4 דונם, וחלקם מעל 10 דונם. מגרשים אלה מצריכים הכנת תכנית בינוי לכל שטח המגרש כדי לייעל את השימוש בקרקע, לצופף את השימושים ולייצר איגום משאבים ראוי. להלן רשימת המגרשים שנכנסים לקטגוריה זו:

שכונה	בנוי/לא בנוי	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש	תב"ע
הסנסן-דרום צור הדסה	בנוי	10,042	606	מי/520/ט
הסנסן-דרום צור הדסה	בנוי	8,448	603	מי/520/ט
שכונת העמק	בנוי	55,576	1710	מי/במ/520/ו
הר כתרון	בנוי חלקית	4,313	201	מי/במ/771/א
צור הדסה הוותיקה	בנוי חלקית	23,694	406	151-0953927
ב-2 הסנסן	לא בנוי	7,031	201	151-0434282
צור הדסה צפון, שכונה ג', מקב"ת	לא בנוי	12,700	400	151-0727727
צור הדסה צפון, שכונה ג', מקב"ת	לא בנוי	6,019	402	151-0727727
המע"ר	לא בנוי	6,875	300	151-0605931
המע"ר	לא בנוי	20,851	301	151-0605931

9. עקרונות כלליים לתכנון מבני דת:

מיקום: יש לתכנן את בית הכנסת במרחק הליכה (עד כ-750 מטר בהתאם לצפיפות) ממגרשי המגורים של המתפללים באופן תדיר.

שילובים: שילוב עם מבני ציבור: גני ילדים, מעונות יום בתי ספר ממלכתיים-דתיים, מוסדות קהילתיים, מקוואות וכדומה.

דגשים נוספים להקצאה: בישוב עירוני הקצאת מגרש ציבורי לבית כנסת תבוא בשילוב שרותי ציבור נוספים. לא יוקצה בדר"כ לבית כנסת מגרש

ציבורי ייעודי לבד (אלא במצב מובהק של מחסור בשטח בנוי לצורכי דת). מוצע לבחון אשכול בתי כנסת לעדות וקהילות שונות בהתאם לצרכים

ולמדיניות הרשות המקומית.

10. המלצה לשינויים סטטוטוריים:

- אנו ממליצים להעביר מועדוני הנוער הצופים ובני עקיבא לשטח פתוח מתחת לקריית החינוך בעמק (חלק ממגרש 2009 בתב"ע מי/במ/520/ו), תוך שינוי ייעוד הקרקע של כ-1.0 דונם משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור עבור 2 מועדוני הנוער.
- מגרש 406 בתב"ע 151-0953927 לא קבע זכויות בניה, וקבע שימוש לבית-ספר בלבד, ללא הוראות בינוי. נדרשת תכנית מתאר מפורטת שתגדיר הוראות בינוי, זכויות בניה ומגוון שימושים ציבוריים לחינוך, חברה וקהילה עם גמישות בשימושים ציבוריים.
- אנו ממליצים לשנות ייעוד של מגרש 1603 בתב"ע מי/במ/520/ו בקריית החינוך בעמק משטח למתקנים הנדסיים למבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים חברה וקהילה, לשם הקמת מתחם למרכז המוזיקה וחוגים.
- אנו ממליצים להגדיל משמעותית את שטחו של השצ"פ במגרש 2007 בתב"ע מי/במ/520/ו על-חשבון מגרש 1601 בתב"ע זו, המיועד לשטח למתקנים הנדסיים.