



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

## נספח השפעת תוספת יח"ד שלישת בנחלה

מושב גילת

לתוכנית מס' 651-0658500

(מס' קודם 9/146/03/51)

נספח מנחה



עורך: מרש אדריכלים  
דצמבר, 2019.



marash@marash.co.il

www.marash.co.il



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

## הקדמה

### 1. פירוט היקף יח"ד המאושרות ביישוב:

סה"כ בתחום המושב כלולות 520 יח"ד מאושרות (בהתאם ללוח 2 המופיע בתמ"א 135<sup>1</sup>), 124 נחלות המוגדרים כיעוד 'מגורים ביישוב כפרי' כאשר בכל נחלה מותרות 2 יח"ד ( $248=2*124$ ). 272 מגרשים למגורים א' 272 יח"ד סה"כ 520 יח"ד.

### 2. היקף יח"ד בתוכנית המוצעת:



סה"כ בתחום המושב מוצעות 644 יח"ד למגורים כאשר 124 מגרשים ביעוד 'מגורים ביישוב כפרי' בהם מותרות 3 יח"ד (סה"כ  $372=124*3$ ) וכן יחידת הורים שאינה נספרת במסגרת תמ"א 35. בנוסף, 272 מגרשים ביעוד 'מגורים א' מותרת יח"ד אחת. סה"כ  $644=372+272$  יח"ד.<sup>2</sup>

### 3. השפעות התוספת למערך התחבורה במושב:

התייחסות יועץ התנועה מר אילן אזוט לתוכנית מושב גילת מס' 9/146/03/51 מיום 12/07/17:

1. יח"ד מאושרות במצב קיים 520.
2. יח"ד נוספות מוצעות 124 – סה"כ 644 יח"ד.
3. מערכת הכבישים במושב גילת מבוססת על רחובות מקומיים ומאספים, כמות יח"ד המקסימלית לאורך רחוב מקומי כ – 100 יח"ד, למושב שתי כניסות ויציאות מאושרות לכביש 241 דרך כבישים מאספים.



כבישים עירוניים עיקר האילוצים מבחינת קיבולת הינם בצמתים, מאפייני הצמתים והבקרה קבועים לרוב את הקיבולת ורמת השירות ברחוב, מרבית הרחובות ביישוב הינם מסוג דו סטרי עם נתיב אחד לכל כיוון.

נפחי תנועה שעתיים מרביים לרחוב מקומי לשני הכיוונים הינם 1000 כלי רכב, לרחוב מאסף 1200 כלי רכב ונפח מרבי בכיוון העומס 700 ו800 בהתאמה. בהנחה ששני כלי רכב ליח"ד, התנועה המקסימלית ברחוב מקומי ביישוב גילת הינם 250 – 200 כלי רכב לשעה.

לישוב שתי התחברויות לכביש 241 ע"י שני רחובות מאספים ובהנחה שקיימות שתי יח"ד לכמות של 644 יח"ד מדובר על כ 1200 כלי רכב שיתפזרו על שתי כניסות כך שהתנועה המקסימלית ברחוב מאסף תעמוד על כ – 600 כלי רכב לשעה.



היות ומדובר על ישוב חקלאי המכיל 124 משקים עם 3 יח"ד מוצעות וחלקן הגדול של הישוב מתעסק בחקלאות כגון: לולים, רפתות, גידולים חקלאיים וכד' אזי התנועה הצפויה מהיישוב החוצה הינה כ – 50% מהכמות המקסימלית כך שהתנועה בפועל תעמוד על כ- 150 כלי רכב וכ – 499 כלי רכב מאסף.

לאור האמור לעיל מערכת הדרכים מותאמת לתוספת של 124 יח"ד כשהסה"כ 644 יח"ד ביישוב.

<sup>1</sup> <http://www.iplan.gov.il/Mechozi/telaviv/Documents/1.pdf>

<sup>2</sup> במסגרת סעיף 2.3 להוראות תוכנית 9/146/03/51 כתוב כי מס' יח"ד הכולל במושב עומד על 768 יח"ד, את הפער הזה ניתן להסביר כך: בכל נחלה מותרת גם יח"ד הורים כאשר מוספים 124 יח"ד להורים ל644 יח"ד, כפי שמופיע בסעיף היקף יח"ד בתוכנית המוצעת, מגיעים יחד ל768.



marash@marash.co.il

www.marash.co.il



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

#### 4. התייחסות לתשתיות (מים וביוב):

התייחסות יועץ מים וביוב מר רן ברזיק לתוכנית מושב גילת מס' 9/146/03/51 מיום דצמבר 2019:

##### 4.1 – התייחסות למערכת הביוב:

###### 4.1.1 - מערכת מאספת

- מ.א. מרחבים ומשרד השכון (1991 – קראוונים לאיכלוס עולים חדשים) ביצעה מערכת איסוף וסילוק ביוב של מושב גילת.
- קיימת רשת ביוב מאספת גרביטציונית מצנרת פי.וי.סי. בקוטר 160 מ"מ לחיבורי בתים ובקטעים קצרים אך מרבית רשת הביוב בוצעה בקוטר 200 מ"מ.
- בפנינת כל משק קיימת שוחת ביקורת אליה מחוברות יחידות הדירור הקיימות במשק.
- תוואי הקו נקבע בהתאם לשיפוע הטבעי של פני השטח על מנת להוזיל ככל האפשר את הצנרת ולהימנע
- ככל האפשר מהנחת צנרת בעומק רב.
- חלק מן הקווים הונחו לאורך הכבישים במרווח בין גבולות החלקה לשפת הכביש.
- חלק אחר עובר מאחורי הבתים בתחום מגרשי החברים כך שיפגע באופן מינימלי במבני המשק
- ויאפשר התחברות קצרה ונוחה של מערכת הביוב הקיימת אשר ברוב המקרים נמצאת מאחורי הבתים.
- שטח הישוב מחולק ל- שלושה אגני ניקוז שמסתימים כל אחד בתא שאיבה ולכן הספיקות באגנים קטנות מאוד.



###### 4.1.2 - מערכת סילוק וטיפול בשפכים

- תא השאיבה המרכזי ממוקם בגבולה הדרומי של חלוקת ב' בסמוך לאפיק של נחל פטיש. התחנה עובדת לספיקה של 45 מק"ש ללחץ 40 מ'. תא שאיבה בנפח פעיל כ- 8 מ"ק.
- מתא השאיבה מוסנקים השפכים בקו לחץ 225 מ"מ המשמש קו מאסף קולחין אזורי בקוטר הולך וגדל שעובר בסמוך ליישובים נוספים של המועצה ומעביר את השפכים לטיפול.



###### 4.1.3 - ניצול הקולחים

- ניצול הקולחים נעשה על ידי חברת מושבי הנגב למלוא הכמויות ובנוסף מקבלת האגודה להשלמת
- הדרישה לקולחים ממקורות מי שפד"ן.

###### 4.1.4 - מסקנות הבדיקה

- קוטר הקווים הקיימים (200 מ"מ) הוא הרבה מעבר לנדרש לכמות כזו של תורמים. בסך הכל מס' יח"ד המחברות קטן מאוד. הישוב מחולק ל 3 אגני איסוף ולכן הספיקה בקווים לא תגיע ליותר מ- 32% מקוטר הקו בשעת שיא.
- אין מניעה מבחינת מע' הביוב הגרויטציונית והן מבחינת תחנות השאיבה, לחבר 520 יחד' למערכת הביוב הקיימת.



marash@marash.co.il

www.marash.co.il



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

## 4.2 – התייחסות למערכת המים:

### 4.2.1 – אוכלוסייה:

במושב גילת כ-250 יח' דיור כולל לבנים ממשיכים ולבעלי מקצוע. סה"כ האוכלוסייה הקיימת בישוב כיום היא כ-1,000 נפש. במסגרת התוכנית מתוכננת הגדלה לכמות כולל של 644 יח"ד להשלמה של שלוש יחידות על נחלה דהיינו גידול באוכלוסייה עד 2,500 תושבים.

בשנת 2001 הוסבו חלקות ב' של המושב להשקיה בשפד"ן והגוש של חלקות א' נותר במים שפירים, קוטרי הצנרת נשארו כפי שהיו ולכן הם בעודף גדול מבחינת צרכני המים השפירים גם עבור תוספת יש יח"ד שלישית בכל נחלה.



גוש	שטח בד'	רום הקרקע	צורת עיבוד	סוג דרוש מים
חלקות א'	2,480	+145 - +125	חלקות חברים	שפירים
חלקות ב' – צפון	100	+142 - +135	חלקות חברים	שפד"ן
חלקות ב' – מזרח	280	+145 - +142	חלקות חברים	שפד"ן
חלקות ב' – מערב	300	+130 - +124	חלקות חברים	שפד"ן
חלקות ב' – צפון לכביש	500	+155 - +135	חלקות חברים	שפד"ן
חלקות ב' – מושבי הנגב	2,000	+177 - +135	עיבוד משותף	שפד"ן



### 4.2.2 - מערכת אספקת מים - מים שפירים:

חלקות א' ומגורים - לאספקת מים שפירים הונח ע"י מקורות קו חדש שמציין את חלקות א' ואזור המגורים של הישוב. הכמות הדרושה לחלקות א' וליחידות הדיור הקיימות והמתוכננות כולל ההרחבה 400,000 מ"ק/שנה בספיקה של 200 מ"ק/שעה ובעומד מים +180.



הקצאה כוללת לגוש חלקות א' 500,000 מ"ק/שנה כך שאין בעיה לספק את המים השפירים הן מבחינת הקצאה והן מבחינת קולחי צנרת לתוכנית המוצעת.

### 4.2.3 - מסקנות הבדיקה

- קוטר הקווים הקיימים הוא הרבה מעבר לנדרש לכמות כזו של צרכנים. בסך הכל מס' יח"ד המחוברות קטן מאוד ביחס ליכול האספקה בפועל.
- אין מניעה מבחינת מע' אספקת המים ומבחינת המערכת הארצית של חברת מקורות, לחבר 520 יח"ד' לרשת הקיימת.



marash@marash.co.il

www.marash.co.il



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ

## 5. התייחסות למבני ציבור:

### פרוגרמה לשטחי ציבור לתוכנית מס' 9/146/03/51

- א. מס' יח"ד אפשריות עפ"י לוח 2 בתמ"א 35 : 520 יח"ד.
- ב. מספר יח"ד מאושרות: סה"כ בתחום המושב כלולות 520 יח"ד מאושרות, 124 נחלות המוגדרים כיעוד 'מגורים ביישוב כפרי' כאשר בכל נחלה מותרות 2 יח"ד ( $248=2*124$ ). 272 מגרשים למגורים א' 272 יח"ד סה"כ 520 יח"ד.
- ג. מס' יח"ד בתוכנית זו: בנוסף ל-520 יח"ד הנ"ל מוצעת יחידה שלישית בכל נחלה וביחד עם יחידות הורים (עד 50 מ"ר) בכל נחלה, מוצעות בתכנית סה"כ 768 יח"ד (124 נחלות\*3  $+124^3=768$ ).
- ד. מספר נפשות ליחידה: 3.7.
- ה. סה"כ נפשות: 2841.
- ו. אחוז שכבות ילדים: 2.2%.
- ז. סה"כ ילדים בשנתון: 25.4.
- ח. מס' כיתות בשנתון ליישוב קטן יהודי כללי לפי 27 ילדים בכיתה – 2.
- ט. טבלת שטחים נדרשים ומוצעים:

עמידה בנדרש	מגרש מוצע	מבנה נדרש <sup>4</sup>	מספר משתמשים
√	מגרש 610 בשטח של 9 דונם משמש לגני ילדים ומעונות יום	4 כיתות - 2 צמדים של 250 מ"ר כ"א - 2 מגרשים של 1 דונם או מגרש של 2 דונם. סה"כ: 2.5 דונם	פעוטון (גילאי 1-2) - 125
√	מגרש 610 בשטח של 9 דונם משמש לגני ילדים ומעונות יום	4 כיתות - 2 צמדים של 250 מ"ר כ"א - 2 מגרשים של 1 דונם או מגרש של 2 דונם סה"כ: 2.5 דונם	גן טרום חובה (גילאי 3-4) - 125
√	בתחום מ. איזורית	14 כיתות	בית ספר יסודי (א'-ו') - 375
√	בתחום מ. איזורית	14 כיתות	חטיבת ביניים (ז'-ט') - 187.5

<sup>3</sup> יחידה שאינה נספרת במכסת יח"ד תמ"א 35.

<sup>4</sup> לפי מחשבון מנהל התכנון – מדריך להקצאת שטחים:

<http://www.iplan.gov.il/Pages/Professional%20Tools/PublicLand/GuideForAllocationOfLand.aspx>



marash@marash.co.il

www.marash.co.il



MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ



√	בתחום מ. איזורית	14 כיתות	תיכון (י'-יב') – 187.5
√	מגרש 604 – 2.7 דונם מגרש 613 – 0.8 דונם בנוסף בית כנסת קיים בשטח מיועד על פי תכנית קיימת בשטח של כ 1.2 דונם	כ 800 מ"ר בשני מבנים דו קומתיים - נדרש כ 1 דונם לכל מגרש במגרשים ייעודיים או כחלק משימושים ציבוריים נוספים	בית כנסת לפי 1 מ"ר מתפלל, בהנחה של 40% מתפללים מגיל 13 ומעלה
√	מגרש 608 - 1.1 דונם	אין צורך - שילוב עם שימושים נוספים	מקווה
√	מגרש מס' 551 בשטח של כ-4.3 דונם מאפשר הקמת מבנה בן 1500 מ"ר	במסגרת מסחר	סה"כ מ"ר בנוי מרכולית לנפש – 0.15 סה"כ שטח למרכולית: 426.1
√	מגרש 601 בשטח של 2.5 דונם מאפשר בניית מבנה בשטח של 1500 מ"ר מגרש 603 בשטח של 2.9 דונם מאפשר בניית מבנה בשטח של 1750 מ"ר	כ 900 מ"ר במבנה חד קומתי או דו קומתי	בית העם – מרכז תרבות לפי 0.33 מ"ר לנפש
√	כלול בבית העם	175 מ"ר	מועדון נוער
√	איזורי	אין סף כניסה	מועדון לגיל המבוגר
√	איזורי- ניתן לשלב עם מרפאה	מבנה 1 קטן – 150 מ"ר	מרכז לבריאות המשפחה
√	מגרש 606 שטח של 3.6 דונם מאפשר מבנה של 2160 מ"ר	מבנה 1 284 מ"ר	מרפאה לפי 0.37 מ"ר למשפחה
√	איזורי	פחות מ-40 מטופלים – אין סף כניסה	מרכז יום לקשיש



marash@marash.co.il

www.marash.co.il





MARASH ARCHITECTS LTD.

מרש אדריכלים בע"מ



	מגרש 609 – שטח 1 דונם מגרש 607 – שטח 2 דונם מגרש 605 – שטח 2.7 דונם מגרש 606 – שטח 3.6 דונם סה"כ 9.3 דונם		רזרבי
	44 דונם	9 דונם	שצ"פ ישובי ושכונתי
√	מגרש מס' 615 שטח 5.78 דונם	0.9 דונם	מתקני ספורט
√	איזורי		אולם ספורט
√	איזורי		בריכת שחיה
	במגרש 612 שטח 1.6 דונם מאפשר מבנה של 960 מ"ר		משרדים

**סיכום לסעיף מבני ציבור:** לפי הטבלה מעלה נראה כי כמות שטחי הציבור עומדת בתקן הנדרש ללא חוסר ואף מכילים שטחים עודפים בשימושים שונים כגון שטח לגני ילדים, בית כנסת, מקווה ושימושים נוספים.



marash@marash.co.il

www.marash.co.il