



זהבי אייתר - אדריכלים יו"ר הוועדה המחוזית
 מושב ציפורי 17910
 טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712
 email: itay@zehavy.com



תוכנית 651-0766790 מושב שדי אברהם- תוספת יח"ד
שלישית

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור
מסמך מדיניות



כללי-
 מס' יח"ד

סוג	סה"כ	יח"ד מאושרות	יח"ד נוספות/מוצעות	סה"כ יח"ד
נחלות ותיקות	100	206 (94- לפי 2 יח"ד בנחלה 6+ לפי 3 יח"ד)	94 (יח"ד שלישית בנחלה)	306
נחלות חדשות	40	120	---	120
משק עזר	--	---	--	---
מגרשי מגורים	111	111	--	111
סה"כ יח"ד	--	437	94	531

לפי תמ"א 35 לוח 2 סה"כ יח"ד מותר 500 יח"ד
 *לפי תמ"א 1/35/ב-יח"ד שלישית בנחלות אינה במנין לוח 2

אוגוסט 2021





זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com

23/08/2021



לכבוד

איזי בן בוריס- מהנדס הוועדה
וועדה מקומית "נגב מערבי"
מועצה אזורית אשכול

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם למאושר ולמוצע בתכנית, מסמך מדיניות



א.ג.ג.

בהתאם לדרוש להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1 ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 206 יח"ד ב-100 נחלות + 111 יח"ד במגרשי מגורים +120 יח"ד ב-40 נחלות חדשות שה"כ מאושרים 437 יח"ד. (הישוב מונה 362 נפשות לפי נתוני למ"ס 2018 מצ"ב).



בסופו של יום מושב שדי אברהם ימנה 531 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)-
כלומר 420 יח"ד בנחלות +111 יח"ד במגרשים
סה"כ 531 משפחות + 73 יח"ד קטנות בנחלות.

ב. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה ברמת האשכול ישובים (כולל בישובים הסמוכים כגון בית ספר אזורי (יובלי הבשור, תיכון בשור), בית עלמין, מבני ספורט וכד' (סופה, חולית, ניר יצחק, יתד יבול, אבשלום, דקל, תלמי יוסף, פרי גן, ישע, מבטחים, תלמי אליהו ועוד...), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער, מרפאה. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מאפייני המקום-

א. סקירה כללית

שְׂדֵי אַבְרָהָם הוא מושב בחבל שלום, כ-10 קילומטר מדרום-מערב לצומת גבולות. המושב, משתייך לתנועת המושבים ונקרא על שמו של אברהם הרצפלד, מראשי תנועת העבודה. שמו המקורי של המושב בהקמתו היה "יסודות הדרום", לאחר זמן מה שונה ל"שדי אברהם". המושב נוסד בשנת 1981. התושבים עוסקים בעיקר בגידולים חקלאיים.

שטח המושב כ- 2000 ד' והוא משתרע על שטח מישורי .

במושב 140 נחלות (חלקות א'), 111 מגרשי הרחבה .

המושב נכלל בתחום שיפוטה המוניציפאלי של מועצה אזורית "אשכול" שבמחוז דרום.

חברי המושב מתפרנסים מחקלאות, בעיקר מגידול ירקות פלחה. כמו כן מתפרנסים החברים מאירוח כפרי (צימרים), מקצועות חופשיים ובמרכזי המסחר והתעסוקה הסמוכים בעיר נתיבות,אופקים, באר שבע הסמוכים.

- מושב שדי אברהם ממוקם על דרך 232. המושב ממוקם בקרבה יחסית לעיר באר שבע,נתיבות ואופקים ולמועצה האזורית מרחבים.
- שדי אברהם מהווה חלק מאשכול ישובים הפרושים ברצף קרקעי, הכוללים את הקיבוץ ניר יצחק,כרם שלום ואת הישובים : סופה,חולית,יתד, יבול,אבשלום,דקל,תלמי יוסף,פרי גן,ישע,מבטחים,תלמי אליהו ועוד... , ומצפון מזרח להם את הערים נתיבות,אופקים ובאר שבע.
- ישנם שימושים שמקובל לספק אותם ברמה יישובית כגון : דואר, צרכניה, מרפאה וכו' ואולם בשדי אברהם ישנם שירותים שמתקבלים מחוץ ליישוב כגון בית ספר יסודי אזורי, תיכון אזורי, שרותי דלפק (בנק/דואר וכד') בישובים סמוכים ושרותי חינוך וספורט של המועצה ובסביבה.
- יחד עם זאת, לאור המבנה הארגוני הקיים, העשוי להמשך גם בשנים הקרובות, ובהסתמך על פוטנציאל הרחבת הישובים בשנים הבאות, יש צורך לשמור על עתודת קרקע לצורכי ציבור אשר תספוג שינויים עתידיים ע"פ צורך, במצב המאפשר המשך קיום שירותי ציבור בסיסיים בישוב בתחום החינוך, התרבות, הדת והספורט.
- לפיכך פרוגרמה זו ענינה באותם שרותים ומבני ציבור המסופקים ברמת הישוב תוך בדיקה בנושא הקיים סביב בישובי האשכול.

כללי:

הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכת עבור התכנית המפורטת החדשה למושב שדי אברהם שע"פ לוח 2 בתמ"א 35, נקבעה לו מכסה מרבית של 500 יח"ד.

הפרוגרמה נערכה על בסיס נתוני הלמ"ס ולפי התדריך החדש להקצאת קרקע לצרכי ציבור שאושרה בממשלה 6.2016. השירותים שנבדקו בפרוגרמה זו הינם: חינוך, תרבות חברה וקהילה, ספורט, דת, בריאות, שטחים פתוחים ושטח רזרבה תכנונית.

1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:



1.1.1 מבני ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור)

- א. **נתוני בסיס - גודל משפחה:**
נתון הבסיס לניתוח פרוגרמטי של "אוכלוסיה יהודית כללית" נע בין 3.5 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
- ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב שדי אברהם מציגים גודל ממוצע של 4 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום 400/03/7 וכל תכניות שאושרו אחריה):
גודל משפחה 4 נפש.
- יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 4.0 נפש.

1.1.2 נתוני בסיס - אוכלוסיה וגודל שנתון (באכלוס מלא):



- קיים: 431 יח"ד X 4 נפש
- מוצע בתכנית זו: 94 יח"ד X 4.0 נפש
- לכלל הישוב
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 2100
- = 1724 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)
- = 376 נפש.
- = 2100 נפש.
- = 46 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 21.016 דונם.
- יעוד שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים: 24.310 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 253.618 דונם.

1.1.4 דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מבנה ציבור	מתחם מאושר/מוצע ובנוי (לפי המאושר ותכנית זו)	קיים	נדרש
מעונות יום/פעוטון	4 כיתות 1/2 X דונם	קיים חלקי. קיים שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה. קיים ברמת אשכול	= 2 דונם
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	5 כיתות / 1 דונם	קיים חלקי. קיים שטח פנוי פוטנציאלי להרחבה. קיים ברמת אשכול	4 דונם
בי"ס יסודי (א-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית/אשכול		
בי"ס על יסודי (ז'-יב')	קיים במסגרת המועצה האיזורית/אשכול		
מועדון ציבורי/בית עם	1	1 מבנה קיים	
בית כנסת	1 מבנה / 1 דונם	קיים	
מרפאה	1 / 0.5 דונם	קיים - יש צורך בהרחבתו (ניתן לשלב במבנה ציבורי אחר)	
מועדון נוער	1 / 1 דונם	מועדון נוער קיים, נדרש מבנה לחוגים	
מבנה רב תכליתי	1 / 2 דונם	מבנה קיים ומכיל: הנה"ח משרדי ועד הנהלה ואולם כנוסים. ידרש בעתיד מבנה נוסף	
סיפריה	1 / 0.5 דונם	נדרש	
מזכירות	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
משרדי הנהלת הקהילה	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
מועדון יום לקשיש	1 / 0.5 דונם	נדרש	
ארכיון	1 / 0.5 דונם	1 קיים	
דואר	1 / 0.2 דונם	קיים ברמת אשכול	
בריכה ציבורית	2 דונם	נדרש וקיים גם ברמת אשכול	
בית עלמין		קיים ברמת אשכול	
ספורט (טניס/כדורסל וכד)		קיים ברמת אשכול. יש צורך בתוספת ברמה הישובית	



1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 4.0 נפשות למגורים קיימים בתחום תכנית מאושרת
- ב. 4.0 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 431 יח"ד X 4.0 נפש = 1724 נפש. (140 נחלות + 111 מגרשים).
- ב. מוצע : 94 יח"ד X 4.0 נפש = 376 נפש. (94 יח"ד תוספת בנחלות)



1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 10 מ"ר לנפש.

מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (400/03/7 וכל תכניות שאושרו אחריה)	
קיים+מוצע	נדרש	קיים	נדרש
253.618 דונם קיים+פ+שטחים פתוחים (מתוכם כ-50% לניצול בתחום שכונה חדשה)	376 נפש X <u>10 מ"ר</u> 3.76 דונם	253.618 דונם שצ"פ ושטחים פתוחים (מתוכם כ-50% לניצול בתחום שכונה חדשה)	2100 נפש X <u>10 מ"ר</u> 21 דונם



א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף שטחים פתוחים נרחבים לכוון דרום בתחום שכונה חדשה (תאי שטח 301-311) ובמרכז בשטח למבני ציבור ושטחים פתוחים (תא שטח 315). וכן שטחים פתוחים במסגרת תב"ע חדשה שאושרה ל-40 נחלות חדשות.

ב. להלן סוג המבנים הדרוש ומיקומם לפי תאי השטח המסומנים בתכנית :

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - נדרש בתא שטח מס' 801.
2. מבנה למועדון ציבורי/מועדון נוער- בתא שטח מס' 315.
3. מבנה לגני ילדים (דו- כותלי) חובה/טרום חובה פעוטונים ותינוקיה- קיים ניתן להוסיף בעת הצורך מבנים נוספים בתא שטח מס' 801.
4. מבנה לשרותים קהילתיים (מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה) תא 315,801
5. מועדון קשיש – נדרש בתא שטח מס' 315
6. בית כנסת- בתא שטח מס' 801
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט –קיים בתאי שטח 801 ניתן להוסיף בתאי שטח מס' 315.
8. בתא שטח מס' 315 המיועד למבנים עתידיים לצרכי הישוב, ישנו עודף מקום למבני ציבור נוספים כגון מרכז תרבות ועוד שידרשו במידת הצורך.





ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב שדי אברהם מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור ביישוב עברו פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות 400/03/7 וכל התכניות שאושרו לאחריה והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו כמו כן קיימים שמושים ציבוריים רבים המשותפים ברמת האשכול כגון, בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ביישובי האשכול והמועצה ובערים הסמוכות כגון אופקים, נתיבות, באר שבע. (במסגרת תכנית כוללת יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת מבנים משותפים או יחודיים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי, קרית ספורט, אשכולי גנים וכד' בכל מקום). בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של-4 נפשות, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, תאוכלס במשפחות צעירות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד'). כמו כן ביישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס כיום).



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

