

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/11/2022

לאשר את התוכנית

19/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טל: 04-6456678 פקס" 04-6555712

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 351-0715326, עמיקם

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



פברואר 2022

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
09/02/2022

לכבוד

ועדה מחוזית- מחוז חיפה

וועדה מקומית לתכנון ובניה- "מנשה- אלונה"



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לדרישת תמ"א 35 / 1/ב, תכנית מפורטת מס' 351-0715326- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-עמיקם

א.ג.ג.



בהתאם לבקשתכם והוראות תמ"א 35/1 ב להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. עפ"י לוח 2 לתמ"א 1/35 הישוב מתוכנן ל-300 יח"ד.
ב. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35 / 1/ב, ופיצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 122 יח"ד ב-61 נחלות + 64 יח"ד במגרשי מגורים (הרחבה)+25 יח"ד ב-25 מגרשי בעל מקצוע **סה"כ מאושרים 211 יח"ד+61 יח"ד קטנות.**)

ג. בסופו של יום מושב עמיקם ימנה 280 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 171 יח"ד ב-57 נחלות +104 יח"ד במגרשים, **סה"כ 280 משפחות + 61 יח"ד קטנות בנחלות.** (כיום הישוב מונה כ-723 נפשות סה"כ- לפי למ"ס 2017).



ד. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה (יש להדגיש כי הישוב קרוב פיזית לזכרון יעקב, גבעת עדה ובנימינה וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה האזורית), בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



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 4.0 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
 ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב עמיקם מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית ג/922, מ/231): גודל משפחה 3.5 נפש.
 - יח"ד חדשות (יח"ד שלישית+מגרשים חדשים): גודל משפחה 4.0 נפש.

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

- קיים: 211 יח"ד X 3.5 נפש = 739 נפש. (61 נחלות+89 מגרשים)
 - מוצע בתכנית זו- 63 יח"ד X 4 נפש = 252 נפש.
 - בתכנית זו- 63 יח"ד קטנות X 1.8 נפש = 110 נפש

- לכלל המושב = 1101 נפש.
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1101 = 24 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 22.73 דונם.
 - יעוד שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים: 31.71 דונם.
 - יעוד שטח לתעסוקה ומבני ציבור: 11.27 דונם.
 - יעוד שטח פרטי פתוח: 4.32 דונם.
 - יעוד שטח לשצ"פ: 47.74 דונם. (קיימים כ-6.4 ד' בשכונת ההרחבה-יעוד עפ"י תכנית מאושרת- לפי תש"צ 2/773/1)

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

מתחם מאושר (לפי ג/ 12142 + קיים 11840)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים במסגרת המועצה האיזורית/ובשטח הישוב	קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	בי"ס יסודי (א'-ג')
קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	בי"ס תיכוני
קיים, דרוש תוספת 2 כיתות	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
1 מבנה קיים ידרש נוסף בעת מימוש מלא	1/2 דונם	מועדון ציבורי
קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)	0.5 / 1 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים / ידרש תוספת והגדלת מבנה או חדש	2 / 1 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
1 מבנה קיים	0.5 / 1 דונם	סיפריה
1 קיים	0.5 / 1 דונם	מזכירות
1 קיים	0.5 / 1 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
דרוש	0.5 / 1 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	0.5 / 1 דונם	ארכיון
קיים בעיר הסמוכה	0.5 / 1 דונם	בית כנסת/ מקווה

מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
 מלפקס: 04-6456678

מייל: itav@zehavy.com



1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/ 922, מ/231.
- ב. 4.0 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלישית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 211 יח"ד X 3.5 נפש
- ב. מוצע : 63 יח"ד
- ג. בתכנית זו-63 יח"ד קטנות
- ד. 1.8 X נפש

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

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 7 מ"ר לנפש.

מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 20447)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים/מאושר	נדרש
47.64 דונם	362 נפש X 7 מ"ר 2.534 דונם	40.4 דונם	739 נפש X 7 מ"ר 5.173 דונם

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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 652 - קיים
2. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 652 (מבנים קיימים).
3. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרומ חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 651 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 652
5. מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 651-652.
6. מבנה גן ילדים דו-כתתי נוסף- תא שטח מס' 651 (באזור חלקות 38-39)
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 651 בחלקו הצפוני
8. אולם/מגרש ספורט -תא שטח מס' 653.

*תאי שטח מס' 652 המסומן כמבני ציבור ומסחר בתכנית משמש את האגודה החקלאית למבני משק, עסקים ומבני ציבור מעורב (צרכניה, דואר וכד') של האגודה כנהוג במושבים רבים).

* יש לציין כי ניתן יהיה להקים מתקני ספורט אחרים ומתקני משחקים בשצ"פ בתא שטח מס' 403,411 אשר ניתן לניצול בנושא זה.



2. סיכום



ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב עמיקם מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 922, מ/231+ כל התכניות שאושרו אחריהן + תכנית זו) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו. כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן בישובים הסמוכים כגון בית ספר על יסודי, שרותי דלפק ורפואה, בית עלמין ועוד (זכרון יעקב/בנימינה והישובים הסמוכים).

בנוסף יצוין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.0 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות בנחלות ובמגרשי ההרחבה, 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 יש לקחת בחשבון כי ניצול היח"ד השלישית בנחלות יהיה איטי ויתפרש על שנים רבות עקב עלות גבוהה מול רמ"י ונהלי רמ"י (בן-ממשד) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.

זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

