



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



**תוכנית מס' 351-0769265,
תוספת יח"ד שלישית בנחלות- אביאל
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**

ינואר 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
10/01/2022



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' 351-0769265- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-אביאל



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 ושמושים למבני ציבור שאותם יזדקק הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1/ב, ופיוצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 111 יח"ד ב-60 נחלות +9 מגרשים מפוצלים + 80 יח"ד במגרשי מגורים (הרחבה)+14 יח"ד במגרשי בעל מקצוע סה"כ מאושרים 214 יח"ד).
- ג. בסופו של יום מושב אביאל ימנה 274 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 171 יח"ד ב-60 נחלות +103 יח"ד במגרשים (כולל המפוצלים), סה"כ 274 משפחות + 60 יח"ד קטנות בנחלות. (הישוב מונה כ-822 נפשות סה"כ- לפי למ"ס 2019).
- 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, מועדון נוער וגן ילדים. (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 אביאל מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית ג/921, מ/277, מש"ח/א1): 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: 214 יח"ד X 3.5 נפש = 749 נפש. (60 נחלות+94 מגרשים)
 - מוצע בתכנית זו-60 יח"ד X 4 נפש = 240 נפש.
 - בתכנית זו-60 יח"ד קטנות X 1.8 נפש = 108 נפש.
 - לכלל המושב = 1097 נפש.
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1097 = 24 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת. (התב"ע המוצעת ללא שינוי עקב קיום שטחים נרחבים ומספקים לצרכי ציבור גם לתוספת יח"ד אלה בנחלות):

- יעוד שטח למבני ציבור: 84.515 דונם.
 - יעוד שטח פרטי פתוח: 44.03 דונם.

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/ובישוב הסמוך	קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	בי"ס יסודי (א-ו')
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	2 / 1 דונם	מועדון ציבורי
קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 קיים (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)	1 / 0.5 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים / ידרש תוספת והגדלת מבנה או חדש	1 / 2 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
1 מבנה קיים	1 / 0.5 דונם	סיפריה
1 קיים	1 / 0.5 דונם	מזכירות
1 קיים	1 / 0.5 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
דרוש	1 / 0.5 דונם	מועדון יום לקשיש
1 קיים	1 / 0.5 דונם	ארכיון
קיים בישוב הסמוך	1 / 0.5 דונם	מקווה



1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/ 921, מ/277.
 ב. 4.0 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלישית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 214 יח"ד X 3.5 נפש
 ב. מוצע : 60 יח"ד
 בנחלות+מגרש X 4
 ג. בתכנית זו- 60 יח"ד קטנות X 1.8 נפש = 108 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
ללא שינוי	240 נפש X 7 מ"ר 1.680 דונם	84.51 דונם למבני ציבור ושטחים פתוחים+ 44 ד' שפ"פ	749 נפש X 7 מ"ר 6.000 דונם

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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 500 - קיים
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 500 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 500 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 500
- מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 501
- מבנה גן ילדים דו-כתתי נוסף- תא שטח מס' 500 (באזור חלקה 104)
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 502 בחלקו הצפון-מזרחי
- אולם/מגרש ספורט -תא שטח מס' 502.

*תאי שטח מס', 500, 506, 505 המסומן כמבני ציבור בתכנית משמש את האגודה החקלאית למבני משק, אחסנה, עסקים ומבני ציבור מעורב (צרכניה, דואר, מחסן וכד' של האגודה כנהוג במושבים רבים).

* יש לציין כי ניתן יהיה להקים מתקני ספורט אחרים ומתקני משחקים בשפ"פ בתא שטח מס' 303, 306 אשר ניתן לניצול בנושא זה ועדיין ישנו עודף שטחים פתוחים.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב אביאל 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 עודפים לבניה שלא מוצו. (אשר ישמשו בבוא העת כעתודה לצרכי הרחבה (infilling) או שטחי תעסוקה).

כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן בישובים הסמוכים כגון בית ספר על יסודי, שרותי דלפק ורפואה, בית עלמין ועוד (בישובים 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-ממשיד) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.



זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

