



הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

06/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712
email: itay@zehavy.com



תוכנית 303-0797712

יח"ד שלישית והסדרת זכויות בנחלות- גבע הכרמל

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	80	160 (יח"ד בנחלה)	80 (יח"ד שלישית בנחלה)	240
בעלי מקצוע	20	20	--	20
מגרשי מגורים	82	82	--	82
סה"כ יח"ד	--	262	80	342

לפי תמ"א 35 לוח 2 סה"כ יח"ד מותר 300 יח"ד
מותרת חריגה לפי תמ"א 1/35-ב-יח"ד שלישית בנחלות

יוני 2022





זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
02/06/2022

לכבוד

סילביה סון לביא- מנהלת מדור תכנון ארוך טווח
וועדה מקומית "חוף הכרמל"
מועצה אזורית חוף הכרמל



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

ג.ג.

בהתאם למכתבך 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 מאושרות 160 יח"ד ב- 80 נחלות + 102 יח"ד במגרשי מגורים (82 מגרשי הרחבה + 20 מגרשי בעלי מקצוע) סה"כ מאושרים 262 יח"ד. (הישוב מונה 1200 נפשות לפי נתוני למ"ס 2017).

בסופו של יום מושב גבע הכרמל ימנה 342 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 240 יח"ד בנחלות + 82 יח"ד במגרשים + 20 יח"ד במגרשי בעלי מקצוע (מגורים א' כעת).
סה"כ 342 משפחות + 80 יח"ד קטנות בנחלות.

ב. בנוסף התכנית מציעה מגורים לעובדים זרים (לכ-100 עובדים זרים בכל הישוב).



ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה- ישובים עין כרמל, גבע כרמל, צרופה, כרם מהר"ל, הבונים ועוד (וכן מבני ציבור וספורט בישובים הסמוכים עתלית וזכרון יעקב **וכן מרכז מיר"ב** כגון בית ספר אזורי, בית עלמין, דואר, מגרשי ספורט, תרבות וכד'). 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-

סקירה כללית

גבע כרמל הוא מושב באזור הצפון ליד עתלית השייך למועצה אזורית חוף הכרמל.

היישוב הוקם ביום י"ט אב תש"ט, 17 באוגוסט שנת 1949 על ידי עולים מתוניסיה וטורקיה, בתחילה בשם "גבע הכרמל" שבו השתמשו עד שנות ה-70.

שמו של היישוב נובע משמו של היישוב הערבי שהיה ממוקם בסמוך "גבע". "מקומה של גבע נזכרת בכתבי ההיסטוריון הרומאי פליניוס הזקן במאה הראשונה לסה"נ, ובכתב החכם הייני אבסביוס שחי במאה הרביעית בקיסריה הסמוכה.

נכון לשלהי 2013, מונה אוכלוסיית המושב כ-1,100 תושבים. רבים מהם ממשפחות ותיקי המושב. במושב יש 80 נחלות חקלאיות והרחבה שרובה מאוכלסת. פרנסת התושבים מבוססת על חקלאות) בעיקר גידול בננות וירקות (ועל עבודה מחוץ למושב, כולל במקצועות חופשיים.

- מושב גבע כרמל ממוקם ממערב לדרך 4. המושב ממוקם בקרבה יחסית לזכרון יעקב ועתלית ובקרבה למרכז מיר"ב (מרכז ספורט ותרבות של המועצה) ממזרח לדרך 4.
- גבע כרמל מהווה חלק מאשכול ישובים הפרושים ברצף קרקעי, הכוללים את עין כרמל מצפון, צרופה, הבונים ועין איילה מדרום ואת הישובים זכרון יעקב ועתלית בקרבה.
- ישנם שימושים שמקובל לספק אותם ברמה יישובית כגון: דואר, צרכניה, מרפאה וכו', אולם בגבע כרמל ישנם שירותים שמתקבלים מחוץ ליישוב כגון בית ספר, שרותי דלפק (בנק/דואר וכד') בישובים סמוכים ושרותי חינוך וספורט בבתי ספר של המועצה, מרכז מיר"ב ובישובי הסביבה.
- יחד עם זאת, לאור המבנה הארגוני הקיים, העשוי להמשך גם בשנים הקרובות, ובהסתמך על פוטנציאל הרחבת היישובים 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 גבע הכרמל שע"פ לוח 2 בתמ"א 35, נקבעה לו מכסה מרבית של 300 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 גבע כרמל מציגים גודל ממוצע של 4.2 נפשות.
 ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום מש"ח/16 וכל תכניות שאושרו אחריה):
 גודל משפחה 4.2 נפש.
 - יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 4.5 נפש.

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

- קיים: 262 יח"ד X 4.2 נפש = 1100 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)
 - מוצע בתכנית זו: 80 יח"ד X 4.5 נפש = 360 נפש.
 - לכלל הישוב = 1460 נפש.
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1460 = 32 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור (זכויות בניה בסך 6000 מ"ר עיקרי- 32.5% + 2400 מ"ר שירות - 13%).
 - יעוד שטחים פתוחים: 5.146 דונם.
 - יעוד שטח לשצ"פ: 18.558 דונם.

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

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



קיים ברמת אשכול	בית עלמין
קיים ברמת אשכול. יש צורך בתוספת ברמה הישובית	ספורט (טניס/כדורסל)

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 4.2 נפשות למגורים קיימים בתחום תכנית מאושרת
 ב. 4.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 262 יח"ד X 4.2 נפש = 1100 נפש. (80 נחלות + 102 מגרשים).
 ב. מוצע : 80 יח"ד X 4.5 נפש = 360 נפש. (80 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 (לפי משח/ 16)	
קיים+מוצע	נדרש	קיים	נדרש
18.558 דונם שצ"פ + 5.146 שטחים	320 נפש X 10 מ"ר 3.2 דונם	18.558 דונם שצ"פ + 5.146 שטחים	1100 נפש X 10 מ"ר 11,000 דונם
פתוחים (מתוכם כ-15 דונם במרכז הישוב)		פתוחים (מתוכם כ-15 דונם במרכז הישוב)	

א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי וכד') ניכר כי ישנו שטח מספק במרכז הישוב ואף שטחים פתוחים לכוון צפון ומערב (חלקם משמש כגדות נחל וחורשות טבעיות ושטחים טבעיים למשחק). בנוסף ישנם שטחים נרחבים במרכז מיר"ב לשמוש לספורט.

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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - נדרש בתא שטח מס' 401.
- מבנה למועדון ציבורי/מועדון נוער- בתא שטח מס' 401.
- מבנה לגני ילדים (דו- כתתי) חובה/טרם חובה פעוטונים ותינוקיה- קיים ניתן להוסיף בעת הצורך מבנים נוספים בתא שטח מס 402.
- מבנה לשרותים קהילתיים (מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה) תא שטח 403 מועדון קשיש – נדרש בתא שטח מס' 402
- בית כנסת- נדרש בתא שטח מס' 403
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט – קיים בתא שטח 402 וניתן להוסיף בתאי שטח מס' 208.
- בתא שטח מס' 401, 403 המיועד למבנים עתידיים לצרכי הישוב, ישנו עודף מקום למבני ציבור נוספים כגון מרכז תרבות ועוד שידרשו במידת הצורך.



2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב גבע כרמל מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור ביישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות משח/16 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 משותפים ברמת האשכול כגון, בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ביישובי האשכול כגון מרכז מיר"ב, זכרון יעקב, עתלית ואשכול המושבים/קיבוצים הסמוך. (במסגרת תכנית כוללת יש לתכנן את פיזור/שיתוף והקמת מבנים משותפים או יחודיים לצרכי ציבור כגון מועדוני קשישים ופעילות לגיל השלישי במקום אחד, ספורט ונופש במקום אחר וכד').

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.6-4 נפש, 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).

- רשתות המים והביוב הקיימות במושב מסוגלות לקליטת תוספת צרכנים בכפוף לאמור לעיל בתכנית הנ"ל.

- נעשתה בדיקה תחבורתית וצורך נספח תחבורה לתכנית זו. אין צורך או כוונה להרחיב דרכים קיימות. רשת הדרכים הקיימות היום מסוגלת לתוספת המוצעת.

זהבי איתי-אדריכל

אדריכלות ובינוי ערים