



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

**תוכנית 633-0742205, תוספת יח"ד שלישית- נתיב העשרה
 בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**



1. בדיקה פרוגרמטית ליח"ד

כללי-
 מס' יח"ד

סוג	סה"כ	יח"ד מאושרות	יח"ד נוספות/מוצעות	סה"כ יח"ד
נחלות	70	140 (2 יח"ד בנחלה)	70 (יח"ד שלישית בנחלה)	210
מגרשי מגורים	70-הרחבה-א 71-הרחבה חדשה סה"כ- 141	141		141
סה"כ יח"ד	--	281	70	351

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



מרץ 2020



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
20/05/2020

לכבוד

כרמית אליהו- מתכנתת
ועדה מקומית- "חוף אשקלון"



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם למאושר ולמוצע בתכנית

ג.ב.

בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמטיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1.
- ב. בתחום הישוב כיום מאושרים 140 יח"ד (ב- 70 נחלות לפי 228/03/6)+70 יח"ד בהרחבה קהילתית ישנה (לפי 01/228/03/6) +71 יח"ד בהרחבה קהילתית חדשה (לפי 3/228/03/6) סה"כ 281 יח"ד.
- ג. בסופו של יום מושב נתיב העשרה ימנה 351 יח"ד (כולל תוספת יח"ד ב-70 נחלות)- כלומר 210 יח"ד בנחלות + 141 יח"ד במגרשים, סה"כ 351 משפחות. (כיום הישוב מונה 852 נפשות סה"כ לפי למ"ס 2018).
- ד. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה, בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספריה, 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 3.5 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
- ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב נתיב העשרה מציגים גודל ממוצע של 3.3 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום ישוב קיים לפי 228/03/6): גודל משפחה 3.0 נפש.
- מגרשים חדשים ויח"ד נוספות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.

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

- קיים: 281 יח"ד X 3.3 נפש = 927 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)
- מוצע בתכנית זו: 70 יח"ד X 3.5 נפש = 245 נפש. (יח"ד שלישית בנחלות)
- לכלל הישוב = 1172 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1172 = 26 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור וספורט (2/228/03/6): 29.749 דונם.
- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור (3/228/03/6): 19.32 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ (3/228/03/6): 58.65 דונם.
- יעוד שטח לשפ"פ בשני התכניות: 70 דונם.
- יעוד שטח לספורט (3/228/03/6): 35.55 דונם.

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

מתחם מאושר ובנוי (לפי עח/138+עח/33)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיימים 2 כיתות כתה שלישית ניתן להקמה בתא שטח 601	3 כיתות X 1/2 דונם = 1.5 דונם	מעונות יום
קיימים 2 גנים גן שלישי ניתן להקמה בתא שטח 601 בהרחבה חדשה	3 כיתות / 1.5 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א-ו')
נדרש בתא שטח 601 (הרחבה חדשה)	1	מועדון ציבורי
ניתן להקמה בתא שטח 600	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 (ניתן לשלב במבנה ציבורי)	0.5 / 1 דונם	מרפאה
מועדון נוער קיים יש צורך בהגדלתו	1 / 1 דונם	מועדון נוער
מבנה קיים	1 / 2 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
מבנה קיים ומכיל: הנה"ח, צרכניה ומחסנים	0.5 ד'	צרכניה ואחסנה
נדרש בתא שטח 601	1 / 0.5 דונם	סיפריה
1 קיים	1 / 0.5 דונם	מזכירות
1 קיים	1 / 0.5 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
נדרש בתא שטח מס' 600	1 / 0.5 דונם	מועדון יום לקשיש
נדרש בתא שטח מס' 601	1 / 0.5 דונם	ארכיון
נדרש בתא שטח מס' 501 (הרחבה חדשה)	5 ד'	בריכת שחיה

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום 228/03/6.
 ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת והרחבה חדשה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

א. קיים : 281 יח"ד X 3.3 נפש = 927 נפש. (70 נחלות + 141 מגרשים).
 ב. מוצע : 70 יח"ד X 3.5 נפש = 245 נפש. (70 יח"ד תוספת בנחלות)

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 228/03/6 וכל התכניות שלאחריה)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
58.65 שצ"פ	245 נפש	58.65 שצ"פ	281 נפש
70.7+ שפ"פ	X	70.7+ שפ"פ	X
	<u>10 מ"ר</u>		<u>10 מ"ר</u>
	2.450 דונם		2.810 דונם

א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, שמור כטבעו וכד') ניכר כי ישנם שטחים רבים ואף עודף שטחי שצ"פ, שפ"פ ושטחים פתוחים.

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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 601 (הרחבה חדשה).
- מבנה מועדון ציבורי/מועדון נער-תא שטח מס' 600 (חלק במבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (דו- כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 600.
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 600
- מבנה מועדון לקשיש- תא שטח מס' 600.
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 501

2. סיכום



ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב נתיב העשרה מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור בישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות 228/03/6, 2,3/228/03/6, והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם מגרשים/שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו. בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות הינם בנחלות- בתחום התכנית המוצעת, תאכלס 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 בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

