



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



תוכנית מס' 632-0656629, מושב נחלה בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור

אפריל 2022

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
18/04/2022



לכבוד
ועדה מחוזית- מחוז דרום
וועדה מקומית לתכנון ובניה- "יואב"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 632-0656629 תוספת יח"ד שלישית בנחלות-מושב נחלה

א.ג.ג.



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

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 1/35 ב, ופיצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 150 יח"ד ב-75 נחלות + 102 יח"ד במגרשי מגורי הרחבה ומשק עזר סה"כ מאושרים 252 יח"ד).

ב. הישוב נחלה מתוכנן לפי לוח 2 לתמ"א 1/35 לפי 300 יח"ד.

ג. בסופו של יום מושב נחלה ימנה 318 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 218 יח"ד בנחלות (73 נחלות) + 100 יח"ד במגרשים (73 יח"ד כתוספת יח"ד שלישית בנחלות ו-6 יח"ד במגורים א' ומנגד גרועת 11 יח"ד שמתוכן 4 יח"ד מביטול 2 נחלות), סה"כ 318 משפחות + 73 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-682 נפשות סה"כ לפי נתוני למ"ס).



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 למושב סגולה ומנוחה ולישוב העירוני קרית גת וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה), 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 4.0 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
- ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב נחלה מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.
- ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית 207/03/6 + 6/מק/2050): גודל משפחה 3.5 נפש.
 - שכונה חדשה (במקום משקי עזר) + יח"ד חדשות בנחלות: גודל משפחה 4.0 נפש.



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

- קיים: 160 יח"ד X 3.5 נפש =	560 נפש.
- קיים ב-6/מק/2050: 92 יח"ד X 3.5 נפש =	322 נפש.
- מוצע בתכנית זו-78 יח"ד (לפי 4 נפש) =	312 נפש
- לכלל המושב	= 1194 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1194 =	= 26 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 41.234 דונם.
- יעוד שטח מסחר ומבני ציבור: 2.882 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 18.706 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		בי"ס יסודי (א-ו')
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס תיכוני
קיים, דרוש תוספת 2 כיתות	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
1 מבנה קיים	1	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 ומכיל: הנה"ח, צרכניה דרוש מבנה נוסף בעת מימוש מלא	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



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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



ארכיון	1 / 0.5 דונם	1 קיים
--------	--------------	--------

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס - גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום 207/03/6.
 ב. 3.5 נפשות בתחום תכנית מאושרת 6/מק/2050 כמפורט בס' 1.1.1 לעייל.
 ג. 4.0 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.



1.2.2 נתוני בסיס - אוכלוסיה :

- א. קיים : 160 יח"ד X 3.0 נפש
 ב. קיים : 92 יח"ד X 3.5 נפש
 מוצע : 78 יח"ד בנחלות X 4.0 נפש = 560 נפש (75 נחלות + 10 מגרשים)
 = 322 נפש (92 מגרשים מאושרים).
 = 312 נפש 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 6/מק/2050 + 207/03/6)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים	נדרש
18.706	312 נפש X 7 מ"ר 2.184 דונם	13.681 ד'	882 נפש X 7 מ"ר 6.174 דונם



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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - תא שטח מס' 201.
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 201, 212 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרומ חובה, פעוטון ותינוקיה - תא שטח מס' 206-211 (בחלקו הגדול קיים - יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 201, 205.
- מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש - תא שטח מס' 201.
- מבנה גן ילדים דו-כתתי - תא שטח מס' 201, (אופציה בתא שטח 202).
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד') - תא שטח 201, 313.
- אולם ספורט - תא שטח מס' 201.



* יש לציין כי לא קיים שטח ספורט מאושר בישוב ולכן יהיה צורך בהקמת מתקני ספורט אחרים בשטח למבני הציבור בתא שטח מס' 201 אשר ניתן לניצול מלא לטובת בנייה.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב נחלה מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עובר פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות 6/מק/2050 + 207/03/6 והתכנית הנכחית) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו. (אשר ידרשו למיצוי הזכויות בעתיד לתוספת 43 יח"ד כהשלמה לתמ"א 35/1 לוח 2 - 300 יח"ד) כמו כן קיימים שמושים ציבורים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן בישובים הסמוכים כגון בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ועוד (קרית גת/ מוא"ז יואב וישובים סמוכים).



בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.0 נפש, כאשר מרבית שכונת ההרחבה, אוכלסה 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-ממשיך) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.



זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים

