



י.א. תכנון ערים בע"מ

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

נספח פרוגרמה לשטחי ציבור

תוכנית מס' 616-0651117 - מושב אביגדור - הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית

בנחלות



| | |
|-------------|--|
| תאור | סקירת מס' יח"ד מאושרות ומוצעות בתכנית, לפי תמ"א 1/35 |
| תחולה | רקע |
| מס' עמודים | 5 |
| תאריך עריכה | 05.09.2022 |
| עורך | יואב אבריאלי, י.א תכנון ערים בע"מ |



הקדמה:

מושב אביגדור הוקם בשנת 1950 ,
המושב נמצא בתחום מועצה אזורית באר טוביה וממוקם כ-2 ק"מ מדרום לקרית מלאכי.
כיום חיים במושב כ- 820 תושבים.



במושב 65 נחלות בהן מתאפשרת הקמת מבנה מגורים יחיד בכל נחלה.
למושב קיימת הרחבות מאושרות, של 115 יח"ד, במס' תכניות .
סה"כ מאושרות במושב 180 יח"ד.
לפי תמ"א, 35 לוח, 2 מספר היחידות המירבי לתכנון במושב אביגדור הינו 350 יח"ד.

מושב אביגדור צורך את כל השירותים הציבוריים (חינוך ופנאי, למעט ביי"ס) במרכז הישוב.
במרכז מושב אביגדור קיימים מס' מוסדות ציבור קטנים : מועדון חברים, מכולת, גני ילדים, מבנה קהילתי,
מזכירות, בית כנסת ומגרש ספורט.



בהתאם למדריך מנהל תכנון העדכני (מאי 2017), להיקף של 350 יח"ד,
נדרשים כ-10.5 דונם לצרכי ציבור. במצב המוצע של תכנית זו קיימים כ- 58 דונם .
בהתאם לכך שטח מבני הציבור הקיימים בישוב מספקים את הגידול המקסימלי של המושב (עפ"י לוח 2 בתמ"א 35).





י.א. תכנון ערים בע"מ

חישוב יח"ד במושב:

נחלות במושב: במושב קיימות 65 נחלות מאושרות בהן מותר לבנות 65 יח"ד. תכנית זו מאפשרת הקמת יח"ד שניה ושלישית בכל נחלה. (תוספת של 130 יח"ד) סה"כ יח"ד בנחלות 195 יח"ד.

משקי עזר: במושב היו 16 משקי עזר מאושרים, במהלך השנים ובתכניות שונות שונו המשקים למגרשים בייעוד מגורים א'.

מגורים א': במושב קיימים 115 מגרשים בייעוד מגורים א'. תכנית זו מוסיפה 60 מגרשים בייעוד מגורים א'. סה"כ יח"ד במגורים א': 175 יח"ד.

סה"כ מותר לבנות היום במושב 370 יח"ד.

הנחות העבודה:

הנחות העבודה שהנחו את הכנת הפרוגרמה הם:

1. גודל משק בית ממוצע – 3.6 כמקובל בישובים מתפתחים עם משקי בית צעירים.
2. 370 יח"ד שהם כ- 1,332 תושבים.
3. גודל שנתון – 2.25%
4. 42 ילדים במעון 3-0, 42 ילדים בגן 4-6.
5. יסופקו שירותים בישוב בתחומים הבאים:
גני ילדים, מועדון נוער, מועדון חברים, בית כנסת, מבנה מזכירות.
6. תלמידי הישוב לומדים בבתי ספר מחוץ ליישוב.
7. שירותי הבריאות נצרכים מחוץ ליישוב.





פרוגרמה לצרכי ציבור:

1. מבנים ומוסדות ציבור

| השרות | כמות יחידות נדרשות לפי "מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור" מנהל התכנון 08/2018 | כמות יחידות קיימות | כמות יחידות רצויות | שטח נדרש (דונם) |
|-------------------------|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| מעון יום (0-3) | 0 | 0 | 2 | 1 |
| גן טרום חובה (3-4) | 2 | 1 | 2 | 1 |
| גן חובה/ חטי"צ (5) | 1 | 1 | 1 | 0.5 |
| מזכירות | 1 | 1 | 1 | 0.5 |
| מועדון נוער | 0 | 1 | 1 | 0.5 |
| מועדון חברים | 0 | 1 | 1 | 0.5 |
| בית כנסת | 0 | 1 | 1 | 0.5 |
| מקווה | 0 | 0 | 0 | 0 |
| רזרבה למבני ציבור | 1 | 1 | 1 | 0.5 |
| בריאות (טיפות חלב) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| סה"כ למבני ציבור | | | | 10 |

• תוכנית זו מאפשרת שטח למבני ציבור בהיקף של כ 58 דונם.



2. שטחים ציבוריים פתוחים

שטחים ציבוריים פתוחים מחושבים לפי 5 מ"ר לאדם –

תושבים 1,332 * 5 מ"ר = סה"כ נדרשים 6.7 דונם

(תוכנית זו מאפשרת 7.16 דונם של שטחים ציבוריים פתוחים)





י.א.מ. תכנון ערים בע"מ

שטחים ציבוריים המיועדים לספורט ונופש חושבו לפי 3.5 מ"ר לאדם –

תושבים 1,332 * 3.5 מ"ר = סה"כ נדרשים כ 4.6 דונם

(תוכנית זו מאפשרת הקמת מתקני ספורט ונופש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כפי שנבנה עד היום בהתאם לתכניות המאושרות. שטח ייעוד זה בתכנית עומד על 59.4 דונם)



3. שטחי מסחר:

שטחי המסחר מחושבים לפי 0.5 מ"ר לאדם -

תושבים 1,336 * 0.5 מ"ר = סה"כ נדרשים 0.67 דונם

(תוכנית זו מציעה 1.3 דונם שטח מעורב למסחר ומבני ציבור)



סיכום ומסקנות:

תוכנית זו מאפשרת עודפים של שטחי ציבור בכל התחומים וזאת ע"מ לשמור על האופי הכפרי של היישוב בהתאם להחלטת התושבים.

בברכה



יואב אבריאל
m.a. מתכנן ערים ואזורים

