

מס' דרום

הוועדה המחוזית הליטה ביום

14/03/2022

להפקיד את התכנית

30/05/2023

זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טל: 04-6456678 פקס: 04-6555712

email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)

י"ר הוועדה המחוזית



**תוכנית 634-0790329 יח"ד שלישית והסדרת נחלות-**

**מושב מנוחה**

**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	67	134 (יח"ד בנחלה)	67 (יח"ד שלישית בנחלה)	201
משקי עזר	5	5	--	5
מגרשי מגורים	68	68	--	68
סה"כ יח"ד	--	207	67	273
לפי תמ"א 35 לוח 2 סה"כ יח"ד מותר 300 יח"ד				

ינואר 2022





**זהבי איתי - אדריכלים**  
מושב ציפורי 17910  
טלפקס: 04/6456678  
email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)

10/01/2022

לכבוד:  
וועדה מקומית "לכיש"



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

ג.ב.

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 ב/1. בתחום הישוב כיום מאושרים 134 יח"ד ב-67 נחלות + 73 מגרשי מגורים (68 מגרשי הרחבה+5 מגרשי משקי עזר) שה"כ מאושרים 207 יח"ד וכן, 67 יח"ד קטנות אשר אינן נספרות במסגרת לוח 2 בתמ"א 35. (הישוב מונה 618 נפשות לפי נתוני למ"ס 2019).



בסופו של יום מושב מנוחה ימנה 274 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)-  
כלומר 201 יח"ד בנחלות + 68 יח"ד במגרשים + 5 יח"ד במשקי עזר.  
סה"כ 274 משפחות + 67 יח"ד קטנות בנחלות.

ב. לפי נתון זה ולפי בדיקתינו בשטח, רוב שטח מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד אלו, קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה- גני ילדים, מועדון, מועדון נוער, בתי כנסת, מגרשי ספורט, טיפת חלב (במושב ורדון). בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער, מרפאה בשטחים מוצעים בתא שטח 210.



**מאפייני המקום-**  
**סקירה כללית**

מושב מנוחה הינו מושב השוכן בחבל לכיש בדרום הארץ ומשתייך למועצה אזורית חבל לכיש.



מען לדואר: מושב ציפורי 12  
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים  
טלפקס: 04-6456678  
מייל: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)

מועצה אזורית לכיש הוקמה ב-1956 בראשותו של מהדכי גובר ז"ל. 1 נספח מבנים ומוסדות ציבור פרוגרמה למבני ציבור שטח השיפוט של המועצה הינו יותר מ-400 אלף דונמים ומשתרע ממורדות הר חברון במזרח ועד כ-500 מ"מ מצודת יואב, במערב, ממושב מנוחה בצפון ועד אחוזם בדרום. המועצה מאגדת בתוכה: 13 מושבי עובדים, 2 מושבים שיתופיים ו-4 ישובים קהילתיים ומתגוררים בה כ-13,500 נפש. אופייה של המועצה כפרי-חקלאי, כאשר מרבית הישובים בה חקלאיים והיא משופעת אדמות חקלאיות וכן, יערות ושמורות טבע כמו נחל שקמה ותל לכיש<sup>1</sup>.



## כללי:

הפרוגרמה לצרכי ציבור נערכת עבור התכנית המפורטת החדשה למושב מנוחה 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 (לישוב חדש) ל-3.0 (לישוב ותיק).

ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב גבע כרמל מציגים גודל ממוצע של 3.6 נפשות.

ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:

- מגורים קיימים (תחום מש"ח/16 וכל תכניות שאושרו אחריה):

גודל משפחה 3.5 נפש.

- יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 4.0 נפש.



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

קיים: 207 יח"ד X 3.6 נפש = 746 נפש. (כולל נחלות ומגרשים)

מוצע בתכנית זו: 67 יח"ד X 4.0 נפש = 268 נפש.

לכלל הישוב = 1014 נפש.

גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1014 = 22 נפשות.

#### 1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

49.775 דונם.

12.462 דונם.

- יעוד שטח למבני ציבור

- יעוד שטח לשצ"פ





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		בי"ס יסודי (א'-ר')
קיים במסגרת המועצה האיזורית		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)	1 / 0.5 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	1 / 0.5 דונם	סיפריה
1 קיים	1 / 0.5 דונם	מזכירות
1 קיים	1 / 0.5 דונם	משרדי הנהלת הקהילה
נדרש	1 / 0.5 דונם	מועדון יום לקשיש
נדרש	1 / 0.5 דונם	ארכיון
קיים ברמת אשכול	1 / 0.2 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. 3.6 נפשות למגורים קיימים בתחום תכנית מאושרת  
 ב. 4.0 נפשות בתחום התכנית המוצעת.

### 1.2.2 נתוני בסיס - אוכלוסיה :

- א. קיים : 207 יח"ד X 3.6 נפש = 746 נפש. (67 נחלות + 73 מגרשים).  
 ב. מוצע : 67 יח"ד X 4.0 נפש = 268 נפש. (67 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
8.762 דונם שצ"פ מאושר <b>תוספת מוצעת בסך כ-3.7 דונם</b> סה"כ כ-11 דונם. ובנוסף 49 דונם שטח מבני ציבור אשר לפחות 25% מתוכם ישמשו לשטחים פתוחים (גני משחקים וכד').	268 נפש X <u>10 מ"ר</u> 2.680	8.762 דונם שצ"פ	746 נפש X <u>10 מ"ר</u> 7.460





א. מבחינת שטחים פתוחים (גינות, פינות משחק, פתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי וכד') ניכר כי ישנו שטח מספק במרכז הישוב, בנוסף במצב מוצע נוסף שטח ציבורי פתוח בחלק הצפוני של הישוב ובנוסף ישנם שטחים פתוחים בצמוד להרחבה המאושרת. בנוסף לכך ישנם שטחים פתוחים מסביב לישוב (צמודי דופן).

ב. לפי תקן נדרשים כ-10 דונם שצ"פ במצב מוצע, בתכניתנו מוצעים כ-12.5 דונם.

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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים - נדרש בתא שטח מס' 204.
2. מבנה למועדון ציבורי/מועדון נוער- בתא שטח מס' 210 .
3. מבנה לגני ילדים (דו- כתתי) חובה/טרומ חובה פעוטונים ותינוקים- קיים בתא שטח 201,204, ניתן להוסיף בעת הצורך מבנים נוספים בתא שטח מס 210.
4. מבנה לשרותים קהילתיים (מרפאה, תחנה לבריאות המשפחה) תא שטח 204 מועדון קשיש – נדרש בתא שטח מס' 204 / 210.
6. בית כנסת- נדרש בתא שטח מס' 204.
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט –קיים בתא שטח 204 וניתן להוסיף בתאי שטח מס' 210.
8. בתאי שטח מס' 202 ו- 210 המיועדים 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 מנוחה מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור בישוב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות 2.183.03.6 וכל התכניות שאושרו לאחריה והתכנית המוצעת) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה ולפי כל התקנים הנדרשים, 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 בישובי האשכול כגון ורדון (בו קיימים מגרש כדורסל טיפת חלב ועוד) נחלה, סגולה, 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 בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע (ראה נתוני למ"ס כיום).



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

