

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2023

לאשר את התוכנית

10/09/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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



תוכנית מס' 424-0985960, תכנית מתאר- גמזו
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור

יולי 2021



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
04/07/2021

לכבוד
ועדה מחוזית- מחוז מרכז
וועדה מקומית לתכנון ובניה- "חבל מודיעין"



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לדרישת תמ"א 35/1/ב, תכנית מפורטת מס' 424-0985960- תוספת יח"ד שלישית בנחלות-מושב גימזו.

א.ג.ג.

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



- א. עפ"י לוח 2 לתמ"א 1/35 הישוב מתוכנן ל-300 יח"ד.
- ב. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 35/1/ב, ופיצולי מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 142 יח"ד ב-71 נחלות + 96 יח"ד במגרשי מגורים (סה"כ מאושרים 238 יח"ד).
- ג. בסופו של יום מושב גמזו ימנה 309 יח"ד (כולל תוספת יח"ד בכל נחלה)- כלומר 213 יח"ד בנחלות +96 יח"ד במגרשים, סה"כ 309 משפחות + 71 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה כ-1206 נפשות סה"כ לפי 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 לערים מודיעין, מכבים רעות ולוד וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה האזורית), 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.





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 לגימזו מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
 - מגורים קיימים (תחום תכנית משמ/גז, 439/38 וכל התכניות שאושרו אחריה): גודל משפחה 4 נפש.
 - יח"ד חדשות (יח"ד שלישית): גודל משפחה 4.0 נפש.



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

- קיים: 238 יח"ד X 4 נפש
 - מוצע בתכנית זו- 71 יח"ד X 4 נפש
 = 952 נפש. (71 נחלות + 96 מגרשים)
 = 284 נפש.
 - לכלל המושב
 - גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1236
 = 1236 נפש.
 = 27 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 65.08 דונם.
 - יעוד שטח פרטי פתוח: 19.96 דונם.
 - יעוד שטח לשצ"פ: 40.58 דונם.
 - יעוד שטח לספורט: 22.23 דונם.



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

מתחם מאושר (לפי משמ/גז, 439/38)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	בי"ס יסודי (א'-ר')
קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	קיים במסגרת המועצה האיזורית/עיר סמוכה	בי"ס תיכוני
קיים	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרומ חובה / חובה)
1 מבנה קיים ידרש נוסף או הרחבת הקיים בעת מימוש מלא	2 / 1 דונם	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 / ידרש הרחבה או תוספת בעת מימוש מלא	1 / 2 דונם	מבנה רב תכליתי לחוגים
1 מבנה קיים (יחד עם מועדון קשיש)	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
1 קיים	1 / 0.5 דונם	ארכיון





מקווה	0.5 / 1 דונם	קיים בעיר הסמוכה
-------	--------------	------------------

1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 4 נפשות למגורים קיימים בתחום תכנית משמ/ג, 439/21, 38
 ב. 4.0 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלשית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים: 238 יח"ד X 4 נפש
 ב. מוצע: 71 יח"ד בנחלות X 4 נפש = 284 נפש בנחלות
 = 952 נפש.



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 ג/ 20447)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים/מאושר	נדרש
40.58 דונם	71 נפש X 10 מ"ר 0.710 דונם	40.58 דונם	952 נפש X 10 מ"ר 9.520 דונם



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

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- קיים בתא שטח מס' 203.
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 203 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 203, 201 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 203, 205
- מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 202. (אופציה בתא שטח 204 בתחום הרחבה)
- מבנה גן ילדים דו-כתתי עתידי- תא שטח מס' 204
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 203, 316
- אולם ספורט –תא שטח מס' 316.



*תא שטח מס' 205 (החלק הצפוני) המסומן כמבני ציבור בתכנית ישמש את האגודה החקלאית להקמת בית אבות סיעודי בעתיד (נמצא בשלבי בחינה כלכלית)

* יש לציין כי יש בישוב שטח ספורט מוגדר ולכן יוקמו עליו מתקני ספורט אחרים כמו מגרשי טניס, מגרש כדורסל, מתקני משחקים ואולי אף בריכת שחיה לישוב.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב גימזו מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות משמ/38, זג/439 וכל התכניות שאושרו אחריהן + תכנית זו) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים נוספים לבניה שלא מוצו.

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, מגרשי ספורט ועוד (מודיעין, מכבים רעות, לוד ועוד).



בנוסף יצוין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 4.0 נפש, כאשר מרבית יח"ד הנוספות בנחלות ובמגרשי ההרחבה, 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 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

