

2000739413-33



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

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
11-11-2015  
נתקבל

**תוכנית ג/20298, מושב רמות**  
**בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור**

הודעה על אישור תכנית מס' 20298  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

מינהל התכנון - מחוז צפון  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 20298  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.6.15 לאשר את התכנית  
והתכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מאי 2015



**זהבי איתי - אדריכלים**  
מושב ציפורי 17910  
טלפקס: 04/6456678  
email: [itay@zehavy.com](mailto:itay@zehavy.com)  
01/11/2015

**לכבוד**

גינין בליש- מתכנתת אזורית  
וועדה מחוזית צפון  
משרד הפנים

**הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית**  
**מפורטת מס' ג/20298- מושב רמות.**

**ג.ג.**

בהתאם למכתבך להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמטיים ושימושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב בצוע ההרחבה (כ-50 מגרשים בשלב שבוע, כ-40 מגרשים בשלב נכחי+11 מגרשים בתחום תכנית מתאר מאושרת, 60 מגרשים בשלב ג' ו-כ-17 נחלות חדשות (מעבר ל-79 מאושרות) בשלב ד' לפי תכנית זו).
- ב. בסופו של יום מושב רמות ימנה 96 נחלות (2 יח"ד בכל נחלה למעט 6 נחלות בני יח"ד אחת בכל נחלה), 164 מגרשי מגורים (מתוכם 110 קיימים). כלומר 186 יח"ד בנחלות +163 יח"ד במגרשי הרחבה, סה"כ 350 משפחות. (כיום הישוב מונה 564 נפשות סה"כ).
- ג. לפי נתון זה יזדקק המושב להוסיף מבני ציבור כגון: ספרייה, גני ילדים, פעוטון, מועדון לקשיש, אולם רב-תכליתי לחוגים וכנסים ועוד. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת).

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 רמות מציגים גודל ממוצע של 3.2 נפשות.  
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:  
- מגורים קיימים (תחום ג/11964 + ג/14644): גודל משפחה 3.0 נפש.  
- שכונה חדשה (תחום ג/20298): גודל משפחה 3.5 נפש.

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

קיים: 268 יח"ד X 3.0 נפש	= 804 נפש.
מוצע ב ג/ 20298: 82 יח"ד X 3.5 נפש	= 287 נפש.
לכלל המושב	= 1091 נפש.
גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1091	= 2400 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 37.17 דונם.
- יעוד שטח למבני ציבור למוסדות חינוך: 65.37 דונם.
- יעוד שטח לספורט ונופש: 13.14 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 271.53 דונם.
- יעוד שטח לשפ"פ: 73.82 דונם.

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

מבנה ציבור	מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/ 11964 + קיים ג/14644)
	קיים נדרש
מעונות יום	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	4 כיתות / 2 דונם
בי"ס יסודי (א-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית
מועדון ציבורי	1
בית כנסת	1 מבנה (מגרש משותף למעון יום)
מרפאה	1 (ניתן לשלב במבנה ציבורי)
מועדון נוער ומועדון לקשיש	1+1 / 1 דונם
אולם רב תכליתי	1 / 2 דונם
משרדי וועד	1 / 0.5 דונם
	1 (משותף למשרדי ועד אגודה/ מקומי)

## 1.2 גינות ציבוריות

### 1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/11964, ג/14644.  
 ב. 3.5 נפשות בתחום תכנית מאושרת ג/ 20238 כמפורט בס' 1.1.1 לעיל.

### 1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים: 268 יח"ד X 3.0 נפש = 804 נפש. (79 נחלות + 110 מגרשים).  
 ב. מוצע: 82 יח"ד X 3.5 נפש = 287 נפש. (17 נחלות חדשות+53 מגרשים)

### 1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים: 7 מ"ר לנפש.

מתחם מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 11964 + ג/ 14644)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
271.85 שצ"פ+ 73.59 שפ"פ	287 נפש X 7 מ"ר 2.009 דונם	271.85 שצ"פ+ 73.59 שפ"פ	804 נפש X 7 מ"ר 5.628 דונם

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

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

1. מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 391.
2. מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 390 (מבנים קיימים).
3. מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 390-391 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה).
4. מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית - תא שטח מס' 390
5. מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 392. לפי רצון הנהלת הישוב.
6. מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 391, (אופציה בתא שטח 393).
7. מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 490.
8. אולם ספורט, בריכת שחייה מתקני ספורט -תא שטח מס' 490.

\* יש לציין כי שטח הספורט המאושר בישוב יכלול בריכת שחייה וישמש להקמת מתקני ספורט אחרים כולל מבנים לשמוש כלל הציבור (כגון מתניס שקיים בפועל).

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב רמות מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 11964 + ג/ 14644, ג/20238) 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 שכונת ההרחבה- בתחום ג/ 14644 ו-ג/20238, אוכלסה/ 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').

זהבי איתי-אדריכל  
אדריכלות ובינוי ערים