

תאריך: 01.08.2016
 390.PROG2

תכנית מס' 204-0249094 – מושב פרזון (ג/21896) תכנית מתאר

נספח : פרוגרמה לשטחי ציבור – גוש ישובי יעל

שטח תכנית מש"צ/6 – כ- 9,288 ד' (מתוכם שטח חקלאי 8,011 ד' ; שטח פיתוח).
 שטח מבני ציבור במרכזי ישובים- 58 דונם;

שטח מבני ציבור במרכז הגוש (לאחר שינוי בתכנית ג/8966) - 45 דונם.

914 יח"ד - קיבולת תכנית מאושרת לפי 61 נחלות בישוב : אביטל 304 יח"ד ; מיטב / פרזון – 305 יח"ד

1,350 יח"ד – קיבולת בישובים לפי תמ"א 35 (450 יח"ד/מושב, בכל מושב 1,440 נפש).

היקף אוכלוסיה (קיבולת מירבית) : **4,320 נפש** (3.2 נ/יח"ד). 108 ילדים/שנתון (2.5%) = 4 כיתות*27 ילד

סיכום:

בבדיקה מפורטת עולה כי אין צורך בתוספת שטחים לצרכי ציבור למעט השלמת שטחים ציבוריים פתוחים / הגדרת שטחים אלו בבינוי.

שטחים פתוחים נוספים משולבים בצפון המושבים כחלק משכונות ההרחבה בתכניות המתאר, ובין היתר מהווים חייץ והפרדה בין הנחלות החקלאיות והפעילות בהן – לבין איזורי המגורים החדשים.

פירוט שטחים קיימים ונדרשים לצרכי ציבור

אתר	שטח קרקע קיים (דונם)	שטח בנייה קיים (מ"ר)	שטח קרקע נדרש לאוכלוסיית יעד (דונם)	שטח בנייה נדרש לאוכלוסיית יעד (מ"ר)	תוספת שטח נדרשת בתכנית מתאר מוצעת (דונם)
מרכז גושי יעל	45.2	14,307	36.7	15,100	-
	שטח פתוח וספורט במרכז גושי	שטח מרכז יעל / חקלאות	13.2	שצ"פ אקסטנסיבי	4.7 ד' – תוספת שטח - שינוי ייעוד לשצ"פ באיזור מרכזי
אביטל (מרכז המושב)	18.8	1,643	8.8	2,500	אין צורך בתוספת - שטח מספק לכל הצרכים במרכז המושב
	שטח פתוח וספורט במרכז המושב	מבני ציבור (מרכז מושב) / חקלאות	10	שצ"פ	
מיטב (מרכז המושב)	21.3	1,210	8.8	2,500	אין צורך בתוספת - שטח מספק לכל הצרכים במרכז המושב
	שטח פתוח וספורט במרכז המושב	מבני ציבור (מרכז מושב) / חקלאות	10	שצ"פ	
פרזון (מרכז המושב)	17.3	1,410	8.8	2,500	אין צורך בתוספת - שטח מספק לכל הצרכים במרכז המושב
	שטח פתוח וספורט במרכז המושב	מבני ציבור (מרכז מושב) / חקלאות	10	שצ"פ	
סה"כ לבנייה	102.6	18,570	63.1	22,600	נדרשת תוספת שטח לשצ"פים בלבד – 6.2 ד'
	משולבים במרכזי ישובים	-	43.2	שצ"פ	

פירוט מגרשים מאושרים לצרכי ציבור – בנייה קיימת

ייעוד	איתור מגרש	שטח מגרש מ"ר	שטח בנייה מירבי מ"ר / תכנית % (משצ/6- תכנית בינוי ; אביטל - ג/19262)	בנייה קיימת
מבנ"צ במרכזי ישובים	אביטל	18,760	6,566 / 6,566 (35% - ג/19262)	גני ילדים, צרכניה, מועדון ומזכירות, מחסנים, ביכנ"ס 2*2, מקווה, נשקיה, מקלט, תחנת תידלוק, מגרש כדורסל – 1,643 מ"ר
	מיטב	21,252	12,751 / 12,751 (60%)	גני ילדים, צרכניה, מועדון ומזכירות, מחסנים וסככת ציוד, ביכנ"ס, מקווה, מקלט, מגרש כדורסל - 1,210 מ"ר
	פרזון	17,300	10,380 / 10,380 (60%)	גני ילדים, צרכניה, בית עם (אולם), מחסנים, ביכנ"ס, מקווה, מועדון ומזכירות, מועדון ישן, נשקיה, מגרש כדורסל – 1,410 מ"ר
מרכז גושי מרכז גושי - יעל	מערבי	19,600	5,880 / 8,820 (30% /45%)	מרפאה, בית עם – בית רובין, מועדון קשישים, מרכז תעסוקה /מרכז שיקום, מעונות, מסגרייה, חנויות – 1,437 מ"ר
	מזרחי	25,560	7,668 / 11,502 (30% /45%)	בי"ס חב"ד, מחסנים (בי"ס, קולחי גלובע ועוד), חברה כלכלית, חדרי הלבשה, מגרש כדורגל, – 2,017 מ"ר + מגרש כדורגל
אביטל-הרחבה	תעסוקה	10,660	8,848 / 8,848 (83% - ג/19262)	מגרש 351
	מבנ"צ	1,790	627 / 627 (35% - ג/19262)	מגרש 130

פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור

ייעוד/י שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
מסחר/ אזרחי/ משולב – מרכז גושי יעל	מרכז רב-תכליתי הכולל: משרדים למקצועות חופשיים, מרכז מסחרי, סדנאות אמנים, מרפאות פרטיות, תעסוקה נקיה, שירותי אשנב, שירותי תיירות ומבני ציבור אזוריים	2,500	4.2	1	4.2
מרכז גושי יעל	מרפאה מרכזית כוללת תחנה לבריאות המשפחה (משולב במרכז רב-תכליתי)	800	1.5	1	1.5 *
	מרכז מיחזור פסולת (משולב במרכז רב תכליתי)		0.5	1	0.5 *
	מסחר/מקבץ חנויות ומרכז (כחלק ממרכז רב-תכליתי)	1,000	2	1	2 *
תעסוקה	בתי מלאכה, שירותי חקלאות (מסגרייה, נגרייה, מוסך, מכון תערובת, בית אריזה)	5,000	10	1	10
מרכזי ישובים	צרכניה ישובית	300	0.6	3	1.8
	מחסן ציוד ישובי ; מחסן נשק	400	1	3	3



שטח ייעודי/ שטח	שימוש	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שטח מגרש ליחידה (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	סה"כ שטח קרקע (ד')
סה"כ	שטח קרקע לשימושים סחירים ורב-תכליתיים	9,600			19
מבנ"צ	שלוחת מתנ"ס / מרכז קהילתי הכולל : חדרי חוגים וסדנאות – חדרי לימוד (שלוחת מכללה), ספריה קהילתית, מרכז יום ומועדון קשישים, בית נוער מרכזי, בי"ס למוסיקה, אודיטוריום ואולם מופעים רב- תכליתי, מרכז מחול/דרמה ואומנות – מרכז יעל	800 – 1,500	3	1	3
	מועדון נוער / מועדון ישובי	120	1	3	3
	בית כנסת ישובי	500	1	3	3
	בית כנסת מרכזי (ניתן לשלב במבנה מרכזי / מעל מועדון)	500 סה"כ	1.5	1	1.5
	מקווה (ישובי או מרכזי)	160	0.5	3	1.5
בית עלמין	בית עלמין – במסגרת מוא"ז הגלבוע לטווח של 20 שנים 1-ד' ל-1,000 נ'	-	4.3	-	-
סה"כ	חברה, דת וקהילה	4,340			12
מבנ"צ/ ספורט/ שצ"פ	מגרש ספורט /כדורסל /מגרש משולב (ניתן לשלב באזור בריכה)		2	1	* 2
	מגרש ישובי	-	1.5	3	4.5
	אולם רב תכליתי – אפשרי משולב עם שלוחת מתנ"ס	1,000	2	1	* 2
	בריכת שחייה (בריכה איזורית משותפת לישובים)	600 (25*16)	6	1	6
סה"כ	ספורט	600			10.5
חינוך	מעון יום (עד גיל 3) - אשכול רב גילי-3 כיתות 2.5 שנתונים, קיבולת 64 ילד לאשכול. ביקוש- 40% 108 ילדים –7 כיתות: 3 אשכולות במרכזי ישובים	460	1.2	3	3.6
	גן ילדים (גילאים 3-6) 3 שנתונים-324 ילדים: 12 כיתות* 27 ילד	4* 140	0.5 = 4* 2	4 כיתות* 3 מקבצים	6
	בי"ס יסודי א-ו (קיים בי"ס יסודי דתי במרכז יעל) במסגרת מוא"ז הגלבוע. 6 שנתונים – 24 כיתות	3,200	12	1	12
	בי"ס חט"ב + תיכון- במסגרת מוא"ז הגלבוע 6 שנתונים – 24 כיתות.	-	12	-	-
סה"כ	חינוך	6,260			21.6
שצ"פ/ מבנ"צ	גן ישובי (3 מ"ר/נ') – בכל ישוב רדיוס שירות 500 מ,	-	5-10	3	3*4.3

ס"ח שטח קרקע (ד')	מס' מגרשים/ יחידות	שטח מגרש ליחידה (ד')	שטח בנוי ליחידה (מ"ר)	שימוש	ייעוד/י שטח
3*3.6	6 (3*2)	1.5-2	-	שטחי משחק לילדים (2.5 מ"ר/נ') גילאי 6-12 * 2 ד'	
3*2.1	9 (3*3)	0.5-0.7	-	שטחי משחק לילדים (1.5 מ"ר/נ') גילאי 0-5 * 0.5 ד'	
13.2	-	-	-	שטחים אקסטנסיביים – בתחום הישוב או בקרבתו	שצ"פ
43.2			-	שטחים פתוחים (10 מ"ר/נ')	סה"כ
87.3			11,200	שטחים לצרכי ציבור (ללא דרכים, שבילים ושבילי אופניים, כיכרות, מעברי תשתיות)	סיכום
19			9,600	שטחים סחירים ורב-תכליתיים	סיכום

מקרא:

סה"כ לתחום / לייעוד	שטח לסיכום- מרכזי ישובים + שצ"פ ישובי $8.8 \text{ ד' מבנ"צ} + 10 \text{ ד' שצ"פ לישוב} * 3 = 56.4 \text{ ד'}$	שטח לסיכום – מרכז יעל 40 ד'
---------------------	--	--------------------------------



