

מחוז - צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

לאשר את התוכנית

15/08/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 261-0347344

ג/24347 תכנון שכונת עג'רוש- שפרעם

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



אוגוסט 2018



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
29/07/2021

לכבוד

גלינה צ'פין- מתכנתת אזורית
וועדה מחוזית צפון
משרד הפנים



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- בהתאם לתאי שטח בתכנית

ג.ב.

בהתאם לנדרש ועקב תכנון השכונה מחדש, להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.



- א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושימושים למבני ציבור שאותם תבצע העירייה בעתיד, עקב תוספת יח"ד (מאושר- 23 יח"ד + שכונה עתידית מתוכננת- 135 יח"ד).
- ב. בסופו של יום השכונה הנדונה תמנה 158 יח"ד. (כ-617 נפשות עפ"י נתוני למ"ס האחרונים).
- ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו חלק גדול ממבני הציבור הנדרשים לשכונה קיימים בפועל בקרבת השכונה (כגון ביי"ס מדרום) ומתחם מבני ציבור מצפון. בנוסף נדרש להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בעקבות הקמת שכונה זו.



1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:

מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
טלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



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 3.9 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.5 (ליישוב ותיק).
ב. נתוני למ"ס עכשוויים לשפרעם מציגים גודל ממוצע של 3.9 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום ג/15969): גודל משפחה 3.9 נפש.
- יח"ד חדשות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.9 נפש.

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

- קיים: 23 יח"ד X 3.9 נפש = 90 נפש.
- מוצע בתכנית זו: 135 יח"ד X 3.9 נפש = 527 נפש.
- לכלל השכונה: 617 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 617 = 14 נפשות.



1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים: 1.05 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 7.3 דונם.

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

מתחם מאושר (לפי ג/15969)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
קיים מצפון לשכונה	4 כיתות X 1/2 דונם = 2 דונם	מעונות יום
קיים מצפון לשכונה	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האזורית דרומית לשכונה	1	בי"ס יסודי (א-ר')
	1	מועדון ציבורי
קיים במסגרת המועצה האזורית	1 / 0.5 דונם	מרפאה
	1+1 / 1 דונם	מבני נוער + מועדון נוער
קיים במסגרת המועצה האזורית	1 / 0.5 דונם	ספרייה
	1 / 0.5 דונם	מרפאה
	1	מועדון קשיש



1.2 גינות ציבוריות



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itav@zehavy.com



1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/15969 + ג/10664.
 ב. 3.9 נפשות בתחום התכנית המוצעת (135 יח"ד חדשות).

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 23 יח"ד X 3.9 נפש = 90 נפש.
 ב. מוצע : 135 יח"ד X 3.9 נפש = 527 נפש.

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 (לפי ג/15969)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
-	527 נפש X 7 מ"ר 3.689 דונם	-	90 נפש X 7 מ"ר 0.630 דונם

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

ב. להלן סוג המבנים הדרושים והקיימים לפי תאי השטח המסומנים בתכנית:

1. מועדון, גני ילדים - תא שטח 301.
2. בייס אזורי- נמצא מדרום לתכנית, במקביל לכביש 3.
3. מועדון לקשיש, מרפאה, ספרייה, מבנה לחוגים- תא שטח 400.



2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) בשכונת עג'רוש
בשפרעם מראה כי **הקצאות קרקע לצרכי ציבור בשכונה ובצמידות לה (בשכונות
הסובבות) עבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י תכנית ג/15969 והתכנית המוצעת) נותנות
מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה.**

בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.9
נפש, כאשר מרבית השכונה- 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').

זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים