

16/04/2018



יורד הוועדה המחוזית תאריך

זהבי איתי - אדריכלים

מושב ציפורי 17910

טלפקס: 04/6456678

email: itay@zehavy.com



תוכנית 219-0314534, תכנית מתאר- מושב יונתן

בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



יוני 2017





זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com
04/09/2017

לכבוד

אפרת תענך- מתכנתת אזורית
וועדה מחוזית צפון
משרד הפנים



הנדון: פרוגרמה למבני ציבור- תכנית מתאר להרחבה - מושב יונתן

ג.ג.



בהתאם לנדרש ועקב תוספת יח"ד במושב, להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע המושב בעתיד, עקב תוספת יח"ד בהרחבות (קיים: בתחום המושב הוותיק 64 יח"ד + הרחבה שתוכננה ל 90 יח"ד + 18 יח"ד במגרשים לדיור מיוחד בתחום תכנית המתאר. מוצע: תוספת של 270 יח"ד).

ב. בסופו של יום מושב יונתן ימנה 442 יח"ד. (כיום הישוב מונה 662 נפשות סה"כ).

ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים להרחבה קיימים בפועל במרכז המושב, בנוסף יזדקק המושב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספרייה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער ואזור לכנוסים בשטח פתוח אשר ימוקמו בשטח החדש המתוכנן בלב הישוב בין ההרחבה החדשה לקיימת. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת).



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

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

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 יונתן מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות.
ג. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- מגורים קיימים (תחום ג/11546 + ג/20027): גודל משפחה 3.5 נפש.
- יח"ד חדשות בנחלות (תכנית מוצעת): גודל משפחה 3.5 נפש.

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



- קיים: 172 יח"ד X 3.5 נפש = 602 נפש. (כולל הרחבה קיימת)
- מוצע בתכנית זו: 270 יח"ד X 3.5 נפש = 945 נפש.
- לכלל המושב = 1547 נפש.
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1547 = 34 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור : 41 דונם.
- יעוד שטח למסחר מבנים ומוסדות ציבור : 14.43 דונם.
- יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים : 32.71 דונם.
- יעוד שטח לספורט ונופש : 18.45 דונם.
- יעוד שטח לשפ"פ : 151.3 דונם.

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



מתחם מאושר ובנוי (לפי ג/5361 + ג/13507)		מבנה ציבור
קיים	נדרש	
4 כיתות מתפקדות + מעון חדש אושר לבניה (בעתיד ידרשו עוד 2 כתות)	6 כיתות X 1/2 דונם = 3 דונם	מעונות יום
3 כיתות מתפקדות (דרושה כיתת גן נוספת)	4 כיתות / 2 דונם	כיתות גן (טרום חובה / חובה)
קיים במסגרת המועצה האיזורית		בי"ס יסודי (א'-ו')
1 מבנים קיים	1	מועדון ציבורי
מבנה קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	בית כנסת
1 מבנה קיים	1 / 0.5 דונם	מרפאה
1 מבנה קיים (בעתיד ידרש מועדון נוסף או הגדלת הקיים)	1+1 / 2 דונם	מבני נוער + מועדון נוער
מבנה קיים ומכיל: מזכירות, משרדים וכד' (בעתיד ידרש אולם רב תכליתי נוסף לחוגים)	1 / 3 דונם	מבנה רב תכליתי
1 מבנה קיים	1 / 0.5 דונם	סיפריה
קיים קטן-יבוצע בתיד בתא שטח 817	1 / 2.5 דונם	אזור התכנסות בחגים
1 קיים	1 / 0.5 דונם	ארכיב
2 מבנים (נשים+גברים)	1 מבנה / 0.5 דונם	מיקווה
1 מבנה קיים	1 מבנה / 0.5 דונם	צרכניה





1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.5 נפשות למגורים קיימים בתחום ג/11546 + ג/20027.
- ב. 3.5 נפשות בתחום התכנית המוצעת (270 יח"ד חדשות במגרשים).

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 172 יח"ד X 3.5 נפש = 602 נפש. (71 ותיק+90 מגרשים+18 מוגן).
- ב. מוצע : 270 יח"ד X 3.5 נפש = 945 נפש. (270 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/11546 + ג/20027)	
קיים	נדרש	קיים	נדרש
כ-100 ד' שפ"פ בין המגרשים +16 דונם שטחים פתוחים במרכז (50% מ-32 דונם)	945 נפש X 7 מ"ר 6.615 דונם	כ-58 ד' שפ"פ ושצ"פ בין המגרשים	602 נפש X 7 מ"ר 4.214 דונם



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

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

1. מבנים לשירותים קהילתיים (מזכירות, משרדי אגודה וכד'), מרפאה, צרכניה, ארכיב, בית העם- תא שטח 810.
2. מועדון, גני ילדים, מיקווה - תא שטח 808 ובעתיד בתאי שטח 807.
3. מועדון ציבורי, בית כנסת, בית מדרש, מיקווה נשים, מעונות יום, גן ילדים, מועדון נוער, ספרייה- בתאי שטח 810,806,808
4. דרושה כיתת גן נוספת- תא שטח 798.
5. עם סיום אכלוס מלא ידרש בניית מבנה נוסף לבית כנסת וכן מבנה נוסף רב תכליתי וכן שטח התכנסות פתוח לארועים כלל מושביים. כל זאת מתוכנן בתא שטח מס' 817.
6. בנוסף תוכנן שטח למבני ציבור חדש בכניסה לשוב (תא שטח 799) אשר מיועד להעברת פעילות של פנימיה קיימת מתא שטח 798. לאחר בצוע יוותר תא שטח 798 לצורך בנייה/שמוש למבני ציבור נוספים של הישוב.





2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטאטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב יונתן מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עבר פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/11546 + ג/20027 והתכנית המוצעת) 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 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, פעוטונים וכד'). כמו כן בישוב הותיק האוכלוסיה מתבגרת, ובכך פוחת גודל משפחה לפחות מהממוצע.



זהבי איתי-אדריכל



אדריכלות ובינוי ערים

